



## **CONSEIL MUNICIPAL**

**24 novembre 2025**

**PROCÈS-VERBAL**

**ORDRE DU JOUR DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du lundi 24 novembre 2025

**DÉLIBÉRATIONS**

<b>CONSEIL MUNICIPAL</b>	<b>4</b>
APPEL NOMINAL	4
DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE	4
APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2025	5
COMMUNICATION N°5 – SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ MUNICIPALE	5
<b>INFORMATION</b>	<b>9</b>
N°10 AUX CONSEILLERS MUNICIPAUX SUR L'UTILISATION PAR MONSIEUR LE MAIRE DE LA DELEGATION DE COMPÉTENCES DE DROIT ET CELLE ACCORDÉE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - COMMUNICATION	9
<b>RESSOURCES HUMAINES</b>	<b>29</b>
AFFAIRES JURIDIQUES - PROTECTION FONCTIONNELLE - PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES ET INTERETS	29
<b>PARTICIPATION CITOYENNE</b>	<b>31</b>
BUDGET PARTICIPATIF	31
<b>CULTURE</b>	<b>37</b>
CONVENTION DE CO-ACCUEIL DANS LE CADRE DU AD HOC FESTIVAL 2025 - SPECTACLE "POP"	37
ABBAYE - PROGRAMME DE MAITRISE D'ŒUVRE - TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES VISANT A RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET CULTURELLE DU SITE ET A AUGMENTER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL	47
<b>COMMERCES</b>	<b>54</b>
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE – DÉROGATIONS MUNICIPALES AU PRINCIPE DE REPOS DOMINICAL DES SALARIÉS – ANNÉE 2026 - AVIS	54
<b>URBANISME</b>	<b>56</b>
TRANSFORMATION D'UN ANCIEN HÔTEL EN 33 LOGEMENTS A DESTINATION DES INTERNES DU GROUPE HOSPITALIER DU HAVRE, D'ÉTUDIANTS ET DE JEUNES TRAVAILLEURS - 2 BIS RUE DES CASTORS - SCI OCÉANIA - OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE	56
<b>GRANDS PROJETS</b>	<b>59</b>
NOUVEAU QUARTIER - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - ATTRIBUTION	59
<b>FONCIER</b>	<b>239</b>
CESSION - PARCELLE AY 383 - 6 RUE DES HERONS - AUTORISATION - SIGNATURE	239
CESSION - PARCELLES AM 822, 356 ET 355 - IMPASSE FEUILLOLEY - AUTORISATION - SIGNATURE	247
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC ENTRE LA VILLE ET LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE - AUTORISATION SIGNATURE	255
ANCIEN BÂTIMENT DES NOTAIRES 7 RUE LEMONNIER ET 1 RUE FORTIER - CESSION PAR L'EPFN AU PROFIT DE LOGEO SEINE - AUTORISATION - SIGNATURE	264
<b>HABITAT</b>	<b>277</b>
SUBVENTION - CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT AUPRÈS DU BAILLEUR SOCIAL LOGEO SEINE – PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE VILLE - AUTORISATION - SIGNATURE	277
<b>SPORTS</b>	<b>282</b>
AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS A LA RÉGION DE GENDARMERIE DE NORMANDIE – RGNORM – ADOPTION – AUTORISATION	282
AUTORISATION DE SIGNATURE DE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN ÉQUIPEMENT SPORTIF A L'ASSOCIATION LES NOVA TWIRL – ADOPTION – AUTORISATION	287
VERSEMENT DE SUBVENTIONS EXCEPTIONNELLES – ADOPTION – AUTORISATION	293
<b>CENTRE SOCIAL JEAN MOULIN</b>	<b>295</b>
CONTRAT DE PROJET DÉFINITIF 2026-2029 AVEC LA CAF DE LA SEINE-MARITIME - ADOPTION - AUTORISATION	295
<b>SOLIDARITES</b>	<b>316</b>
ACCOMPAGNEMENT DU VIEILLISSEMENT – CONTRAT PLURIANNUEL D'OBJECTIFS ET DE MOYENS – ANNEXES - OBJECTIFS N° 6 - RESIDENCES AUTONOMIE CONVENTION TRIPARTITE DE PARTENARIAT – VILLE DE MONTIVILLIERS – CCAS EHPAD BELLE ETOILE - SIGNATURE - AUTORISATION	316
ADHESION VILLE DE MONTIVILLIERS - GERONTOPOLE SEINE ESTUAIRE NORMANDIE	323
<b>VIE SOCIALE DES TERRITOIRES</b>	<b>325</b>
CONVENTION DE PRET A USAGE D'UN VEHICULE ADAPTE ENTRE APP FRANCE HANDICAP ET LA VILLE DE MONTIVILLIERS	325
<b>FINANCES</b>	<b>331</b>
RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026	331
REMISE POUR MME CAROLE LEFRANCOIS SUR ASTREINTE LIE A L'ARRETE DE PERIL 18 PLACE FRANCOIS MITTERRAND	426
<b>VOEUX</b>	<b>428</b>
RELATIF AU PROJET DE LOI DE FINANCES 2026 ET AU RESPECT DE LA CAPACITÉ D'ACTIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES	428

**CONSEIL MUNICIPAL****Nombre de conseillers en exercice : 33**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre novembre à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 18 novembre 2025 le Conseil Municipal s'est réuni à la Maison de l'Enfance et de la Famille - Salle La Minot, sous la présidence de Monsieur Jérôme DUBOST, Maire

**M\_DL251124\_166****APPEL NOMINAL**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je vais procéder à l'appel nominal des conseillers municipaux pour noter les présents, les excusés et ceux qui ont reçu délégation de vote. Après vérification du quorum, le conseil peut valablement délibérer.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2121-17 ;

**Présent(e)s : 29**

Jérôme DUBOST, Fabienne MALANDAIN, Nicolas SAJOUS, Agnès SIBILLE, Eric LE FEVRE, Pascale GALAIS, Yannick LE COQ, Christel BOUBERT, Sylvain CORNETTE, Véronique BLONDEL, Gilles BELLIERE, Patrick DENISE, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Isabelle NOTHEAUX, Édith LEROUX, NicolasBERTIN, Isabelle CREVEL, Thierry GOUMENT, Jean-Luc HEBERT, Andrée BAR, Romain DELAMARE, Aliki, PERENDOUKOU, Philippe QUERNE, Virginie VANDAELE, Laurent GILLE, Virginie LAMBERT, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE, Agnès MONTRICHARD

**Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 2**

Jean-Pierre LAURENT donne pouvoir à Jérôme DUBOST  
Corinne CHOUQUET donne pouvoir à Laurent GILLE

**Excusé(e)s / Absent(e)s : 2**

Aurélien LECACHEUR  
Damien GUILLARD

**Après en avoir délibéré,**

Le quorum étant atteint, le conseil municipal étant installé, la séance est ouverte.

**LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE.****M\_DL251124\_167****DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je vous propose de bien vouloir procéder à la désignation de l'un de nos membres qui remplira les fonctions de secrétaire au cours de la présente séance et d'adopter la délibération suivante.

**VU** l'article L. 2121-15 du code général des collectivités territoriales ;  
**VU** le tableau du Conseil Municipal ;

**CONSIDERANT**

- que le conseil municipal est invité à nommer un de ses membres au début de la séance, pour remplir les fonctions de secrétaire.

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

-De désigner Romain DELAMARE qui remplira les fonctions de secrétaire au cours de la présente séance.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Il nous faut, comme à l'accoutumée, désigner un secrétaire de séance. Je vous propose de désigner le plus jeune de notre assemblée, Romain DELAMARE. Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? Il n'y en a pas. Merci, Monsieur DELAMARE, de bien vouloir remplir ces fonctions.*

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

**M\_DL251124\_168****APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 SEPTEMBRE 2025****M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je vous propose de bien vouloir adopter le procès-verbal de la séance du 22 septembre 2025.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-15 ;

VU le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 22 septembre 2025,

**CONSIDÉRANT**

- que conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil municipal est invité, en début de séance, à arrêter le procès-verbal de la séance précédente ;
- qu'en cas d'objection à la rédaction du procès-verbal, le Maire prend l'avis du Conseil municipal qui décide s'il y a lieu de faire une rectification et en arrête les termes ;

**Après en avoir délibéré,****DÉCIDE**

- D'adopter le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 22 septembre 2025.**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Le point suivant concerne l'approbation du procès-verbal du dernier Conseil municipal qui s'est tenu le 22 septembre 2025. Appelle-t-il des commentaires de votre part ? S'il n'y en a pas, qui est d'avis de s'abstenir ? De voter contre ? Le procès-verbal est adopté à l'unanimité.***ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

**M\_DL251124\_169****COMMUNICATION N°5 – SYNTHÈSE DE L'ACTIVITÉ MUNICIPALE PAR MONSIEUR JEROME DUBOST, MAIRE**

*Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,  
Chers collègues,*

*Comme à l'habitude, permettez-moi de partager quelques éléments d'information en synthèse de l'actualité municipale depuis notre dernier conseil.*

*Tout d'abord, je tiens à remercier les 29 jeunes qui se sont mobilisés, avec nos animateurs du service jeunesse pour préparer et animer un très bel évènement à l'occasion d'Halloween au sein de l'Abbaye. Ce sont plus de 1500 personnes qui ont pu participer à cette balade immersive appelée « Monti Nuit d'horreur » dans une ambiance conviviale. Je salue également les agents du service culturel et de la Brigade de prévention qui se sont prêtés au jeu. Au-delà de l'animation et de sa qualité, très largement saluée, c'est aussi une double démonstration de la force de notre commune : l'importance accordée à la participation des habitants, ici des jeunes mais également la capacité d'agir dans un contexte, rappelons-le, où les moyens de nos collectivités sont rabotés chaque année par le Gouvernement. C'est un budget très modeste qui a été mobilisé pour cette animation, de l'ordre de moins de 500 € pour parvenir à ce beau résultat grâce à la volonté et l'enthousiasme de ces jeunes, des agents qui les accompagnent et la confiance que nous leur accordons.*

*Cela me donne l'occasion de rappeler que depuis sa réouverture, l'Abbaye a rencontré un large public avec plus de 6321 visiteurs à ce jour, toutes activités confondues. J'en profite pour saluer la belle exposition de Lartisien, qui s'est achevée ce week-end et qui va laisser la place à un rendez-vous attendu, à compter du 6 décembre, celui du 68ème salon de peinture des « Amis des Arts ».*

*Jeunesse toujours, mais cette fois un peu plus jeune, puisque nous avons eu l'occasion d'installer les nouveaux membres du Conseil municipal des Enfants : 12 enfants, 6 garçons et 6 filles, élus en CM1 pour 2 ans, au terme d'une « campagne » avec 67 jeunes candidats. Félicitations à Sadio, Noéa, Wassil, Louise, Tybo, Ylana, Ahmed-Adam, Joséphine, Maé, Raphaël, Mina, Noah. Nul doute qu'ils travailleront avec autant d'enthousiasme que leurs prédécesseurs.*

Permettez-moi également de saluer la qualité de la dernière édition de la Fête du Livre portée par la Bibliothèque municipale et l'association A Livre Ouvert. Un remerciement à l'ensemble des auteurs qui nous ont fait l'honneur d'y participer. Outre cette belle manifestation littéraire, rappelons que c'est aussi l'occasion de voir intervenir cinq auteurs auprès des élèves de 15 écoles de Montivilliers.

Je veux également saluer la qualité des évènements portés par les associations montivillonnaises, et notamment les rendez-vous profondément inscrits dans l'histoire montivillonne : je pense par exemple au Salon des cartophiles, à la foire aux livres et la foire aux jouets de l'AFGA sans oublier le gala de fin d'année de l'Air du Chant ... Évidemment, il serait trop long de citer tout le monde tant le dévouement associatif est riche et dense à Montivilliers.

Un mot également pour vous rappeler qu'à l'occasion de la journée nationale de la résilience, le 13 octobre, la réserve communale solidaire participait à son premier exercice de crise en lien avec la Protection civile et nos services municipaux. Aujourd'hui, 36 bénévoles de notre réserve communale solidaire sont engagés.

Un peu de nature désormais. D'abord pour vous informer que notre Parc Jardin de la Sente des rivières a vu son exemplarité une nouvelle fois récompensée, avec l'obtention du Trophée de l'adaptation au changement climatique, dans le cadre du projet Life ARTISAN. Soutenu par l'Union européenne, et porté en France par l'ADEME et l'Office français de la Biodiversité, il vise à distinguer les projets qui permettent d'accroître la résilience des territoires par des solutions fondées sur la nature. Notre parc-jardin et notre parti pris d'un aménagement fondé sur la restauration d'une zone humide a été distingué en Normandie dans la catégorie « réduction des risques climatiques ».

Nos commissions municipales « cadre de vie et espaces publics » et « transitions écologiques » ont pu participer par ailleurs à une nouvelle visite sur site, la semaine dernière, pour expliquer la gestion d'un site renaturalisé et la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature, qui nous ont notamment valu d'être accompagné à hauteur d'1 million d'euros par le FEDER. Le week-end du 15 novembre a également été l'occasion de notre traditionnelle Fête de l'automne, avec la plantation annuelle de 125 arbres avec les familles dans le cadre de l'action une naissance, un arbre, une belle plantation participative d'une micro-forêt urbaine au parc Georges Brassens, et la 3ème édition de la Foire aux arbres, qui a trouvé son public. Dans le même temps, notre ville a obtenu les encouragements dans le cadre du concours villes et villages fleuris organisé par le Département. Je voudrais aussi publiquement remercier mon collègue Maire d'Allouville Bellefosse, Didier Terrier, d'avoir accepté de nous fournir un plant du célèbre chêne de sa commune ; le plus vieux chêne de France qui remonte à Charlemagne.

Lors de notre dernier conseil, nous avons accueilli Kapawest, le porteur du projet immobilier « Les Terrasses de Prévert » sur le site de l'ancien centre commercial sinistré en 2018 à la Belle-Etoile. Un mot pour vous dire que le calendrier se précise avec la préparation de la phase de déconstruction : à compter de mercredi, nous allons fermer le parking de l'ancien centre commercial et retirer le mobilier urbain. Les travaux de déconstruction pourront ainsi débuter. Afin de limiter les nuisances, notamment pour l'école, les enseignants et les parents d'élèves, l'organisation des entrées et sorties de l'école sera donc modifiée. Un parking enseignant sera mis en place ainsi que des places dite « dépose-minute » pour les familles. Au-delà des inconvénients de la phase travaux, cette réalisation va nous permettre de tourner enfin la page d'un triste évènement, celui de l'incendie en 2018 pour ouvrir une nouvelle étape, celle d'une construction raisonnée, adaptée aux besoins par du logement accessible et donc de renforcer l'attractivité de notre ville.

Chers collègues, il ne vous aura pas échappé que cette attractivité a été distinguée récemment par une étude dont le Courrier Cauchois s'est fait l'écho. Je cite « Certaines villes résistent mieux que d'autres, et Montivilliers fait partie des communes les plus solides. Montivilliers dans le top 5 des villes de France les plus résilientes et les plus attractives selon l'Indice d'attractivité fiscale ».

C'est toujours une satisfaction collective de voir que notre Ville se distingue à l'échelle nationale, puisque c'est le cas dans cette étude qui combine attractivité, dynamisme et maîtrise de la pression fiscale.

Notre ordre du jour comporte des délibérations en lien avec l'avancement d'un autre projet qui a fait l'objet d'une concertation : c'est celui de la transformation de l'ancien bâtiment dit des notaires en logements inclusifs et lieu d'activité. Il s'agit d'un projet porté par Logéo, qui sera le maître d'ouvrage et dont le locataire sera la Ligue Havraise, association bien connue en faveur des personnes en situation de handicap. Afin de faire le point sur ce projet, et comme nous en avons pris l'habitude, j'ai proposé aux équipes qui portent ce projet de venir le faire devant nous. Nous allons donc accueillir Madame Emilie Haté, pour le bailleur Logeo, et Monsieur Michel Cappe, directeur général de la Ligue Havraise pour un point d'étape suite à la fin de la concertation préalable que nous avions adopté.

Avant cela, je souhaite partager une dernière information.

Comme vous le savez, fin 2022, dans un contexte d'explosion du coût de l'électricité, nous avons accéléré la réflexion autour de la trame noire et décidé d'une extinction nocturne de l'éclairage public entre minuit et cinq heures du matin. Beaucoup de communes avaient pris le même chemin.

L'urgence financière du moment nous avait conduit à une décision rapide.

La ville est couverte par environ 3000 points lumineux, dont 83 % relèvent de la CU et 17 % restent à la charge de la Ville (sur le linéaire des routes départementales).

Trois ans plus tard, les tarifs de l'électricité, bien qu'ils restent élevés, ont cessé d'augmenter et se tassent.

*Pour la Ville, avant l'extinction en 2022, la dépense d'éclairage public à sa charge était de l'ordre de 24 000 €. L'extinction a permis de limiter l'explosion des coûts avec une facture quasi doublée, à hauteur de 43 000 € en 2023. L'an prochain, la ville réglera la facture 2024, revenue au niveau des 24 000 €.*

*De fait, le motif financier initial est désormais moins prégnant. Autre argument qui a pesé dans la décision ; nous avons œuvré collectivement. Dès l'année prochaine, la CU déploie des LEDS sur l'ensemble des 3000 points lumineux de Montivilliers. Je veux remercier ici la CU qui permet ainsi de déployer ce plan de sobriété pour notre ville.*

*Il est avéré que l'extinction nocturne est sans effet sur la délinquance dans notre ville. Les faits ont d'ailleurs diminué en 2024. Malgré tout, cette extinction entre minuit et 5 heures a pu créer un ressenti, une forme d'inquiétude pour certaines et certains mais aussi une gêne pour des travailleurs aux horaires décalés. Enfin, en cette veille de journée internationale de lutte contre les violences faites aux femmes, comme Maire, je suis également sensible aux témoignages d'associations à l'échelle nationale et de messages de Montivillonnaises, qui mettent en avant que l'extinction nocturne est ressentie comme un facteur d'inquiétude, au point pour certaines de changer leurs habitudes.*

*J'en profite pour informer le conseil municipal que notre commune travaille, comme c'est le cas dans de nombreuses villes de France, à la connexion directe de nos 100 caméras de vidéoprotection au central de la Police nationale. Cela fera l'objet d'une convention prochainement pour conforter le travail entre la Police municipale et la Police nationale. Pour toutes ces raisons, je vous informe que j'ai décidé de mettre fin à l'extinction de l'éclairage entre minuit et 5 heures.*

*La reprogrammation des 60 armoires pour réenclencher l'éclairage prendra plusieurs jours ; il sera effectif pour les fêtes de fin d'année. Nous devons tenir compte des disponibilités du prestataire, actuellement mobilisé sur le déploiement, au sein de toute la CU, des éclairages festifs de Noël.*

*A propos de Noël, je vous invite à prendre note des dates de notre traditionnel marché de Noël qui se déroulera du 12 au 14 décembre 2025 avec une météo que nous espérons la plus clémente possible pour nous permettre de passer des moments de partage.*

*Je vous remercie de votre attention. Comme indiqué, je vais donc suspendre temporairement notre séance pour permettre l'intervention de nos partenaires extérieurs au Conseil, à savoir les représentants de Logéo et de la Ligue Havraise.*

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE.**

#### **Suspension de séance et arrivée de Monsieur Aurélien LECACHEUR à 18h14**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – J'invite autour de cette table Monsieur Michel CAPPE, le Directeur général de la Ligue Havraise. Vous allez pouvoir vous présenter et présenter surtout votre institution, Monsieur le Directeur général. Et puis à vos côtés, Madame Émilie HATÉ, que nous connaissons bien puisque vous travaillez au sein de Logéo Seine sur un certain nombre de projets. Vous menez le projet de l'Îlot Crevel, vous le savez, il y a actuellement ce projet qui avance. Et puis, vous menez en lien avec la Ville de Montivilliers et la Ligue Havraise, la réhabilitation et la construction de 12 logements et d'un rez-de-chaussée attractif au sein de ce qu'on appelle communément ici l'ancien office notariale. Il faudra qu'on trouve un autre nom parce que je ne suis pas certain, sauf les anciens Montivillons, mais je suis à peu près certain qu'il y a beaucoup de personnes qui me disent : « c'est où ? ». Alors, c'est situé face aux Hallettes, c'est notamment la rue Henry Lemonnier.

Madame HATÉ, je vous donne la parole, je vous laisse vous présenter. On a remis aux conseillers municipaux... Le document, vous le connaissez parce que la plupart d'entre vous étiez présents lors de la réunion publique. Vous avez ce document qui permet de suivre en même temps.

**Mme Émilie HATÉ** – Bonsoir à toutes et à tous. Émilie HATÉ, je suis directrice de l'immobilier pour Logéo Seine. Juste quelques mots, Logéo Seine est un bailleur social qui propose de l'habitat abordable sur l'ensemble de l'axe Seine et nous disposons de 25 000 logements sur l'ensemble du territoire.

Avant de passer la parole à Michel CAPPE, vous dire qu'on a effectivement souhaité se positionner en tant qu'opérateur sur ce site de l'ancien bâtiment des notaires, rue Henry Lemonnier, il y a maintenant plusieurs mois. On a répondu à un appel à manifestation d'intérêt qui avait été lancé par la Ville et qui avait le mérite d'être très ouvert. C'est-à-dire qu'il demandait aux opérateurs de réfléchir en ne donnant pas d'affection attendue, mais juste en disant que compte tenu de la localisation du bien et de sa qualité, il semblait intéressant d'amener un projet qui était porteur de liens et qui amenait quelque chose de nouveau à l'échelle de la commune.

C'est vraiment à ce titre-là et avec cette logique qu'on a cherché à réfléchir et qu'on a travaillé assez rapidement à créer un partenariat avec la Ligue Havraise, avec laquelle on a toujours plaisir à travailler sur des projets de différentes natures à l'échelle du territoire.

C'est vrai qu'à travers ce prisme-là, on s'est dit qu'il y avait quelque chose à travailler, à créer, du fait de deux éléments importants. Le premier, c'est la localisation et la qualité du bien, puisqu'on parle d'un bien qui a des façades classées, qui est localisé en plein cœur de ville, qui fait face aux Hallettes pour le coup. Donc qui a d'énormes qualités. Et en même temps qui est un tout petit espace, avec des espaces découpés mais qui représente à peu près 500 à 600 mètres carrés, donc un petit bâtiment contraint. Et donc on est partis de ça en se disant : qu'est-ce qu'on peut proposer, qu'est-ce qui fait sens à la fois pour apporter une offre d'habitat inclusive, mais également pour redynamiser le quartier et offrir à rez-de-chaussée des choses qui répondent aux Hallettes et qui répondent à un enjeu à l'échelle locale qui nous a paru important. Je passe peut-être la parole à Michel.

**M. Michel CAPPE** – Merci Émilie, merci Monsieur le Maire. La Ligue Havraise, c'est une association reconnue d'utilité publique qui se transforme en fondation. Elle gère une trentaine d'établissements sur la Communauté urbaine, principalement sur Le Havre et Harfleur, et donc elle accompagne aujourd'hui à peu près 2 500 enfants et adultes en situation de handicap divers. Elle est aujourd'hui pleinement heureuse, Monsieur le Maire, et je le dis en tant que Directeur général, mais aussi en tant que Montivillon, de pouvoir participer à ce projet.

L'habitat inclusif, c'est assez simple, il s'agit aujourd'hui maintenant d'écouter les adultes principalement, qui sont en situation de handicap divers, je tiens à le préciser. De savoir dans quel endroit, à quel endroit ils souhaitent vivre et habiter tout simplement. Jusqu'il y a peu, ce sont des institutions qui accueillaient ces adultes et aujourd'hui, fort heureusement, les lois ont évolué et nous invitent justement à proposer partout sur le territoire des solutions d'habitat comme celle qui va vous être présentée par Émilie.

Je tiens à préciser que les adultes, hommes et femmes qui rejoindront ce projet, font partie des adultes en situation de handicap avec le plus d'autonomie. Ce sont évidemment des gens qui peuvent se déplacer, qui peuvent aller et venir, se nourrir, faire des courses. Et donc nous n'avons pas ici le public le plus sévère en termes de vulnérabilité et de fragilité.

Vraiment, je tiens à vous remercier pour votre invitation, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus, et vous dire combien nous serons partenaires jusqu'au bout de ce projet et peut-être, je l'espère, d'autres projets à venir sur notre belle commune de Montivilliers. Merci.

**Mme Émilie HATÉ** – Je pense que tout le monde a le support face à lui. Je vous propose peut-être d'aller à la page 10 pour essayer de vous exposer en quoi consiste le projet, en commençant par le rez-de-chaussée. Donc je disais tout à l'heure, un enjeu fort au titre de la localisation, qui fait face aux Hallettes qui ont été réhabilitées. On a un plateau d'à peu près 300 m<sup>2</sup> au sein du bâtiment pour lequel on s'est questionné, on s'est demandé ce qui pouvait du coup faire sens. Et on a répondu sur deux points. D'une part, en lien avec les travailleurs et les habitants qui seront accueillis avec le concours de la Ligue Havraise, on s'est dit qu'il serait vraiment bien d'avoir un rez-de-chaussée qui permette d'afficher les productions des travailleurs, à travers un espace d'atelier-boutique dont la vocation sera la commercialisation des objets fabriqués par les travailleurs des ESAT. Donc qui tiendrait l'angle face aux Hallettes, donc vraiment au niveau de l'escalier quand on remonte vers la rue piétonne. Tout cet angle-là serait traité à travers une boutique ESAT qui pourrait faire écho aux fabrications artisanales des Hallettes. Et puis, on a réfléchi également sur une deuxième partie à rez-de-chaussée pour proposer quelque chose qui n'existe pas aujourd'hui sur la commune, une offre de co-working et de petite restauration. Alors, qui se veut accessible évidemment aux habitants de la résidence, mais pas uniquement, également ouvert à l'échelle du quartier, pour amener une dimension et une animation en journée qui pourrait venir compléter l'offre existante de la commune. Cette partie sera travaillée de la même manière en partenariat étroit avec la Ligue Havraise. L'idée n'est pas de réaliser une restauration sur place parce que cela nécessiterait des travaux et des investissements. Je disais que les locaux étaient assez exigus, donc ça ne le permet pas. En revanche, l'idée est de travailler avec des partenaires et des partenaires du territoire qui permettent de distribuer des repas qui seront confectionnés sur site, pas forcément au sein du bâtiment mais avec des partenaires locaux, et qui permettent du coup de déjeuner dans un espace qui sera convivial et qui permettra l'échange. À travers à la fois cette fonction de co-working et de restauration, que Logéo connaît déjà puisqu'on le développe à travers des sites de proximité appelés « Access ». Là pour le coup, ce sera un développement annexe, vraiment en lien avec la Ligue Havraise et avec tout le projet d'insertion qui sera porté sur le site. Donc, on aura bien un rez-de-chaussée qui répondra aux Hallettes avec une offre nouvelle.

Et puis dans les étages, l'ambition c'est de transformer l'existant en petits logements autonomes, donc 10 logements T1 qui seront à destination de ce public en situation de handicap. Et quand on passe au R+2, deux autres logements, l'un en T1, l'autre en T2. Alors, qui pourraient être à nouveau... on a deux possibilités puisqu'on est très en amont quand même du dossier. Il y a une première piste qui est que ce soit dédié également à des personnes en situation de handicap, mais on n'évacue pas la possibilité, en tout cas on fera tout pour le faire, d'un partenariat avec le GHH, ou en tout cas pour flécher des personnes qui sont apprenants, futurs médecins, éventuellement pour leur proposer une solution de logement au plus proche soit de l'hôpital, soit d'un futur cabinet médical qui ne sera pas forcément non plus très loin. Toujours dans cette logique d'inclusion, pour vraiment créer une mixité et un lieu propice à ces échanges entre personnes en situation de handicap et ces futurs médecins. Je poursuis sur la qualité architecturale du projet. Je le disais, magnifique bâtiment, dont les façades sont classées ABF. Donc on conserve bien évidemment l'intégralité des façades. En revanche, compte tenu des diagnostics structurels menés sur le bâtiment, nous avons été contraints de revoir légèrement la configuration et la nature de l'opération. Donc une partie du bâtiment sera démolie pour le coup, sur la partie arrière, compte tenu notamment de la présence de mérule sur une partie du bâtiment. Et tout le reste sera, toute la partie noble, en tout cas la plus qualitative, sera intégralement conservée. Notre permis de construire qui a été déposé au mois de novembre a été complètement concerté avec l'ABF dans le cadre de ce projet. Et effectivement, c'est ce que nous avions également présenté lors de la concertation préalable dans cette même salle.

Peut-être un dernier mot en termes de planning. Nous avons pour projet de signer une promesse de vente avec l'EPFN dans les prochaines semaines et de lancer le démarrage des travaux sur le second semestre 2026. Tout dépendra effectivement de la date effective d'obtention et de purge du permis de construire, mais en tout cas c'est sur ce planning que nous sommes partis. Avec l'architecte que je n'ai pas cité et qui est Gabriel DUBERNET. Il n'est pas là avec nous, mais il fait un travail remarquable sur cette restructuration. Cela nous projette sur une date de fin de travaux au plus tard au deuxième trimestre 2028. Là encore, on a pris un calendrier qui est plutôt prudentiel. On n'aura pas forcément besoin de deux ans de chantier pour

cette opération, mais on peut se projeter sur 2028 dans tous les cas pour l'ouverture de cette résidence, donc avec la Ligue Havraise comme on vient de le présenter.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur le Directeur général, vous aviez lors de la réunion publique rappelé quand même le nombre de personnes en situation de handicap dans notre pays. Et puis peut-être la particularité parce que lors de la réunion publique, on a eu beaucoup de questions, c'était très constructif. Et nous avons eu une seule contribution écrite qui vraiment vantait la qualité du projet, ce qui est plutôt rare, d'avoir autant d'enthousiasme. Parce que le projet, on avait fait le choix vraiment de l'expliquer, je crois qu'il y avait une belle unanimité. Vous avez répondu notamment aux riverains parce que nécessairement, ce sont toujours les riverains qui se sentent les plus concernés, et à juste titre, et vous avez pu les rassurer. On a bien évidemment indiqué que le suivi de ce chantier se ferait à façon avec les services de la Ville, mais aussi avec vous pour la maîtrise d'ouvrage.

Peut-être vraiment sur la question aussi des personnes qui viendront, parce que la question du stationnement, elle pose toujours des questions. Et vous nous aviez rassurés. Je vous laisse peut-être l'expliquer, Monsieur le Directeur.

**M. Michel CAPPE** – Effectivement, il y avait des questions sur le stationnement et pour être Montivillon, je fais beaucoup de courses à pied, Monsieur le Maire, ce qui résout le problème. Alors, je vous rassure et en même temps, je suis un peu au regret de le dire, mais les personnes qui vivront là, la probabilité qu'elles disposent d'un permis de conduire est extrêmement faible. Et donc, elles utiliseront majoritairement, comme 90 % voire 95 % des résidents et des travailleurs d'ESAT, les transports en commun ou mobilité douce, vélo, trottinette et autres. Donc il n'y a aucune gêne attendue de la part de véhicules sur ce territoire.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Et sur la question du nombre de personnes en situation de handicap ?

**M. Michel CAPPE** – Ah, vous voulez les chiffres ! Alors aujourd'hui sont recensés, selon la nature du handicap – puisque je vous le disais, j'ai des lunettes et on est quelques-uns en avoir ici, c'est déjà un handicap – mais on parle quand même aujourd'hui dans notre pays d'entre 7 et 12 millions de personnes en situation de handicap. Cela nous confère évidemment le devoir d'accepter de faire les choses ensemble, de vivre ensemble. Et c'est vrai que notre pays, pour des choix historiques, en Europe nous avons choisi la culture de l'institution et de la protection, alors que d'autres pays œuvraient très tôt pour l'inclusion. Aujourd'hui, nous devons rattraper ce retard. Nous allons ouvrir sur Le Havre une école inclusive dans 3-4 ans, le temps que le projet se fasse. Il s'agit maintenant de changer le regard des citoyens et d'accepter de vivre avec des personnes qui autrefois se trouvaient dans des institutions.

Alors, je vous rassure tout de suite, je pourrais vous parler pendant une heure et demie de tout ça parce que les statistiques en matière de handicap sont beaucoup plus rassurantes que celles de la population qui ne l'est pas, en termes de délinquance, en termes d'agression, en termes de vol. Tout cela, ce sont des questions auxquelles nous sommes confrontés lorsqu'on s'implante sur des communes. Je vous rassure, il n'y a pas plus de problèmes, pour ne pas dire qu'il y en a moins, que ceux auxquels vous êtes déjà confrontés au quotidien aujourd'hui.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur le Directeur. Est-ce qu'il y a des questions sur le projet en lui-même ? Je sais que Patrick DENISE avait participé et a largement suivi le cadre de la concertation. Est-ce que tu avais quelques commentaires sur la concertation ? Qui s'est déroulée dans les meilleures conditions qui soient. Je regarde Édith LEROUX, qui suit avec Agnès SIBILLE vraiment ces questions de l'inclusion. Et je dois dire que vraiment, la Ville de Montivilliers a cette démarche expérimentale, enfin en tout cas on veut s'intégrer, notamment parce que nous n'étions pas, nous n'accueillions pas la Ligue Havraise aujourd'hui sur le territoire Montivillon, donc on en est évidemment très heureux.

Ville inclusive, c'est vraiment ce que porte un tel projet. On s'adapte aussi et j'en profite puisque vous avez évoqué la date de 2028. Bien évidemment l'intérêt, vous l'avez dit Madame HATÉ tout à l'heure, c'est de se situer en cœur de ville, à 3 minutes à pied du futur tramway avec la Cité des Abbesses. Et pour connaître et aller dans vos assemblées générales, Monsieur le Directeur, ou travailler avec vos services. Nous avons beaucoup de personnes qui habitent parfois à la campagne et Montivilliers est un point de passage au terme des mobilités. Et j'ai en tête quelques jeunes gens qui rêveraient de pouvoir habiter en centre-ville, de jeunes gens vraiment en situation de handicap qui doivent reprendre le bus pour aller dans la région de Saint-Romain, de Criquetot, et qui adoreraient vivre à Montivilliers. Et là il y aura 12 logements qui pourront leur être dévolus et je dois dire que c'est plutôt un projet qui est plutôt ambitieux et puis qui nous tire d'un mauvais pas, d'un héritage mais ça on en parlera tout à l'heure – sur le bâtiment en lui-même.

Et je voulais terminer en disant que vous avez raison, on parle beaucoup des institutions. Aujourd'hui, il s'agit d'arrêter d'invisibiliser le handicap. Je le dis parce que nous avons organisé la Nuit du Handicap. C'était la deuxième édition avec tous les partenaires, nous étions la seule ville en Seine-Maritime. La Ville de Fécamp nous a rejoints et on va continuer de travailler avec tous les partenaires et avec les familles des personnes en situation de handicap. Avec évidemment les institutions et au premier chef la Ligue Havraise qui est un partenaire incontournable sur le territoire de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Et Madame BOUBERT a raison, notre adjointe au sport. L'année prochaine nous sommes heureux d'accueillir à Montivilliers la « Journée S'HANDIfférence ». Elle était à Rouen, elle était à Canteleu, elle bouge dans toutes les villes. Et l'année prochaine,

c'est une journée consacrée au sport, à tous les sports, à l'inclusivité en sport. Et c'est à Montivilliers, donc une très grosse journée départementale qui viendra ponctuer l'année 2026. Qui vient en complément des journées para-judo puisque maintenant, le para-judo départemental s'installe à Montivilliers parce que nous avons les infrastructures et on a la chance d'avoir un professeur de judo qui est référent au niveau départemental. Ce qui nous permet d'organiser ces beaux moments, nous étions pas loin de 200 personnes entre 6 et 70 ans en situation de handicap pour pratiquer ou découvrir le judo. Entre jeunes mais aussi avec les éducateurs, les professionnels. Et je dois dire que ce sont des moments très importants et nous y contribuons, c'est ce qu'on appelle l'inclusion.

S'il n'y a pas de questions, je vais remercier au nom du Conseil municipal Monsieur le Directeur général Michel CAPPE et puis Madame Émilie HATÉ de Logéo Seine, en vous remerciant. Et on continue de se voir pour travailler parce qu'il y a encore tout un temps administratif. Merci beaucoup.

La séance est reprise à 18h33.

## INFORMATION

### **M\_DL251124\_170**

#### **N°10 AUX CONSEILLERS MUNICIPAUX SUR L'UTILISATION PAR MONSIEUR LE MAIRE DE LA DELEGATION DE COMPÉTENCES DE DROIT ET CELLE ACCORDÉE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.2122-22 DU CODE GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES - COMMUNICATION**

**Monsieur Jérôme DUBOST, Maire** - En vertu de la délégation qui m'a été donnée par le Conseil Municipal, je vous informe des domaines dans lesquels cette délégation a été utilisée.

VU les articles L. 2122-22 et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales,

VU la délibération n° 122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative à la délégation de signature accordée à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales

#### **CONSIDÉRANT**

- Que les décisions ci-dessous et annexées ont été transmises au contrôle de légalité en vertu de la délégation qui a été donnée par le Conseil Municipal,

#### **Après en avoir délibéré,**

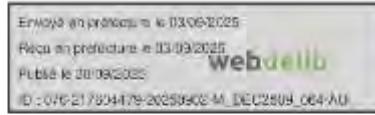
#### **PREND ACTE**

- De la communication des envois de décisions et arrêtés transmis au contrôle de légalité et relatifs aux affaires suivantes.

N° décision	TITRE
M_DEC2509_064	Pose des hauts-parleurs pour la sonorisation de la cour Saint Philibert
M_DEC2509_066	Annule et remplace la décision M_DEC2509_065 Attribution marché pour reconstruction d'une école maternelle à Montivilliers
M_DEC2509_067	Convention d'attribution fonds de solidarité communautaire (FSC) Communauté Urbaine LHSM 2025
M_DEC2509_068	Subvention – Forum des associations 2025
M_DEC2509_069	Demande de dépôt d'une autorisation de travaux monument historique pour le remplacement des menuiseries et l'installation d'une main courante sur la maison de la solidarité
M_DEC2509_070	Demande de dépôt d'une déclaration préalable et d'une autorisation de travaux pour installer une ombrrière dans la cour de l'école Jules Ferry
M_DEC2509_071	Sollicitation d'une subvention auprès de la Région Normandie dans le cadre du Contrat de Territoire 2023-2027 conclu entre LHSM et la Région Normandie
M_DEC2509_072	Bail civil – Madame Leplat (maison)
M_DEC2509_073	Convention – Pôle instructeur – Rue Oscar Germain - Montivilliers
M_DEC2509_074	Bail – Madame Leplat – Association Les Sabots d'Argent et de Lumière
M_DEC2510_075	Don de 8 373,51 € de l'association Montivilliers Hier Aujourd'hui Demain suite à la dissolution de l'association
M_DEC2510_076	Fonds Interministériel pour la prévention de la délinquance et de la radicalisation
M_DEC2510_077	Projet de fonds interministériel de prévention de la délinquance 2025
M_DEC2510_078	Attribution marché – Travaux de remplacement, de mise aux normes et d'amélioration des menuiseries des bâtiments de la ville et du CCAS de Montivilliers

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Vous avez l'information n°10 qui est relative à l'utilisation au titre de la délégation de compétences de droit et celle qui m'est accordée par le Conseil municipal d'un certain nombre de décisions. C'est un dont acte. Cela n'appelle pas de remarques ?

**LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE.**



**DÉCISION N° M\_DEC2509\_064**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- Le code de l'urbanisme ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

- le besoin d'équiper la cour Saint Philibert d'une nouvelle sonorisation ;
- la nécessité de déposer une Déclaration Préalable pour ces travaux étant donné que cela concerne un acte administratif selon le code de l'urbanisme ;

**DÉCIDE :**

**De procéder au dépôt de la Déclaration Préalable concernant la pose de hauts-parleurs pour la sonorisation de la Cour Saint Philibert**

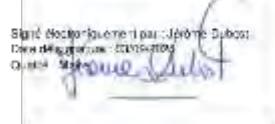
Sans incidence budgétaire

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,**

**Le Maire,  
Jérôme DUBOST**

#signature#



**DÉCISION N° M\_DEC2509\_066****ANNULE ET REMPLACE LA PRÉCEDENTE DÉCISION N° M\_DEC2509\_065**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- L'article R.2123-1 du Code de la Commande Publique ;
- L'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le procès-verbal de la commission marché du 22 juillet 2025 ;
- la synthèse des offres et la pondération après négociation ;

**CONSIDÉRANT :**

- La nécessité de reconstruire une école maternelle en lieu et place de l'école Jean De La Fontaine démolie en 2023 ;
- La consultation publique organisée le 20 mai 2025 sous la forme d'une procédure adaptée ;

**DÉCIDE :**

De signer les marchés avec les sociétés suivantes :

**Lot n°1 - Gros œuvre :** SAS SYMA - ferme du Calvar-Auzebosc - BP112 - 76193 YVETOT Cedex pour un montant de 621 175.41€ HT soit 745 410.49 € TTC.

**Lot n°2 - charpente ossature bois - bardage :** SAS LB BELLIARD - 30 Route de Fougères - 53120 GORRON pour un montant de 610 552.13€ HT soit 732 662.56 € TTC.

**Lot n°3 - couverture zinc - étanchéité :** BOUTEL COUVERTURE - MAN GESTION - 1670 Route de Dieppe - 76230 QUINCAMPOIX pour un montant de 363 341.69 € HT soit 436 010.03 € TTC.

**Lot n°4 - menuiseries extérieures bois :** SAS GCB - 7 Place Caillemare - 27310 SAINT-OUPEN DE THOUBERVILLE pour un montant de 189 242.70 € HT soit 227 091.24 € TTC.

**Lot n°5 - métallerie :** SARL PROUIN - 20 Chemin du Gal - 76113 SAHURS pour un montant de 32 760.14 € HT soit 39 312.17 € TTC.

**Lot n°6 - cloisons - doublages - isolation - faux-plafonds :** SARL Jean-Claude DUCLOS - 619 Route de Mirville - 76210 BOLBEC pour un montant de 370 000 € HT soit 444 000 € TTC.

**Lot n°7 - menuiseries intérieures bois - agencements :** SARL Jean-Claude DUCLOS - 619 Route de Mirville - 76210 BOLBEC pour un montant de 259 000 € HT soit 310 800 € TTC.

**Lot n°8 - plomberie - chauffage - ventilation :** MASSELIN OCEANE - 1 Avenue du Cantipou - 76700 GONFREVILLE L'ORCHER pour un montant de 469 500 € HT soit 563 400 € TTC.

**Lot n°9 - équipements de cuisine :** DALKIA FROID SOLUTIONS - Rue Fabien Cesbron - CS 10017 - Saint-Sylvain d'Anjou - 49484 VERRIERES EN ANJOU Cedex pour un montant de 66 340.40 € HT soit 79 608.48 € TTC.

**Lot n°10 - électricité :** ERI - 26, Rue de la Grande Epine - 76800 SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY pour un montant de 226.000 € HT soit 271.200 € TTC.

**Lot n°11 - carrelage - revêtements de sols :** SARL KORKMAZ CARRELAGE - Impasse de Cocherel - 27000 EVREUX pour un montant de 153 751.69 € HT soit 184 502.03 € TTC.

**Lot n°12 - peinture :** SARL ABBEI - 8, Rue Pierre de Coubertin - 76800 SAINT-ETIENNE DU ROUVRAY pour un montant de 40 223.41 € HT soit 48 268.09 € TTC.

L'ensemble des marchés représente un total de 3.401.887,58 € HT, soit 4.082.265,09 € TTC.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025

**webdelib**

ID : 076-217604479-20251216-M\_DL251215\_195-DE

D'autoriser le paiement des frais afférents à cette prestation.

Impulsion budgétaire

Exercice 2025 et suivants - Budget Principal

2313 - constructions

Référence fonctionnelle : 211 - écoles maternelles

Opération 10212 - déconstruction/reconstruction école maternelle

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,**

**Le Maire,  
Jérôme DUBOST**



#signature#

Signé électroniquement par : Jérôme Dubost  
Date de signature : 19/12/2025  
Qualité : Maire



## DÉCISION N° M\_DEC2509\_067

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- La loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine dite loi Lamy,
- La circulaire de Madame La Secrétaire d'État Agresti-Roubache du 31 août 2023,
- Le décret n°2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- L'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le budget primitif de l'exercice 2025 ;
- La délibération n°20150151 du Conseil Communautaire du 25 juin 2015 instituant un Fonds de Solidarité Communautaire (FSC) pour venir en aide aux communes de l'agglomération havraise qui ne peuvent plus bénéficier des crédits spécifiques de l'Etat en matière de Politique de la Ville ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

- Que la communauté urbaine LE HAVRE SEINE METROPOLE, pilote du contrat de ville 2024-2030, a décidé, pour ne pas déstabiliser les financements des actions en faveur des publics fragiles de son territoire, de mettre en place un Fonds de Solidarité Communautaire pour certaines communes, dont celle de Montivilliers ;
- Que 2,5 % des crédits ANCT existants sont fléchés pour financer des projets sur les secteurs de veille active du contrat de ville 2024 - 2030, sous la forme d'une enveloppe financière départementale,
- Que le GIP Contrat de Ville le HAVRE SEINE METROPOLE est chargé de gérer ces fonds.

**DÉCIDE :**

- De répondre à l'appel à projets Contrat de Ville pour solliciter une subvention d'un montant de 10 350€ au titre de la Ville :
- 4 900 € pour la Lecture dans les quartiers de la Belle-Etoile et Président Wilson (Action ville/ Bibliothèque Condorcet).
- 2 450 € pour le Soutien à la Parentalité (Action ville / Centre Social Jean Moulin).
- 3 000 € pour le Projet « Actions de Prévention » (Action ville/service Vie Associative et dispositifs de prévention).

De solliciter l'enveloppe départementale de l'ANCT 2025 pour solliciter une subvention d'un montant de 10 000€ au titre de la Ville:

- 10 000 € pour le projet « Citoyens vers la culture et la transition écologique »

D'autoriser Monsieur le Maire à signer les documents afférents à ce dossier.

**Impputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubriques : 025

Nature et intitulé : 74758, fonctions 3212-6322

Montant de la recette : 20 350 euros

A Montivilliers,

Par délégation du Conseil Municipal,

Le Maire,  
Jérôme DUBOST

#signature#



Signature provided by Jérôme Dubost.  
Date de signature: 12/12/2025  
Qualité: Maire de Montivilliers

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 22/01/2026



ID : 076-217604479-20250911-M\_DEC2509\_068-AU

**DÉCISION N° M\_DEC2509\_068**Jérôme DUBOST, Maire de la **Ville de MONTIVILLIERS**,**VU :**

- le code général des collectivités territoriales,
- le budget primitif 2025,

**CONSIDÉRANT :**

- Que le Département de Seine Maritime accorde des subventions pour l'organisation de congrès et de manifestations se déroulant dans le Département sur le territoire,

**DÉCIDE :**

- De solliciter auprès du Département de Seine Maritime une subvention d'un montant de 900€ pour la manifestation « Forum des associations et du bénévolat » au titre de la Ville pour l'année 2025;
- D'autoriser le Maire à signer les documents afférents à ce dossier.

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubriques : 025

Nature et intitulé : 74758, fonctions 3212-6322

Montant de la recette : 900 euros

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,****Le Maire,  
Jérôme DUBOST**

#signature#



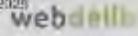
Signé électroniquement par : Jérôme Dubost  
Date de signature : 11/09/2025  
Qualité : Maire



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 30/09/2025



ID : 076-217604479-202509124\_M\_DEC2509\_069-AU

**DÉCISION N° M\_DEC2509\_069**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- Le code de l'urbanisme ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

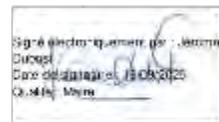
- la volonté d'installer une main courante sur la façade de la maison de la solidarité ;
- la volonté de remplacer des menuiseries au 1<sup>er</sup> Étage de la façade de la maison de la solidarité ;
- la nécessité de déposer une Autorisation de Travaux Monument Historique pour ces installations étant donné que ceux-ci concernent des actes administratifs selon le code de l'urbanisme ;

**DÉCIDE :**

De procéder au dépôt de l'Autorisation de Travaux Monument Historique concernant l'installation d'une main courante et le remplacement de menuiserie au 1<sup>er</sup> Étage sur la façade de la maison de la solidarité

Sans incidence budgétaire

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,****Le Maire,**



DÉCISION N° M\_DEC2509\_070

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

viii

- Le code de l'urbanisme ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

- la volonté d'installer une ombrrière dans la cour de l'école J. Ferry ;
- la nécessité de déposer une Déclaration Préalable et une Autorisation de Travaux pour cette installation étant donné que ceux-ci concernent des actes administratifs selon le code de l'urbanisme ;

## DÉCIDEZ :

De procéder au dépôt de la Déclaration Préalable et de l'Autorisation de Travaux concernant l'installation d'une ombrière dans la cour de l'école J. Ferry

#### Sans incidence budgétaire

A Montivilliers.

Par délégation du Conseil Municipal,

Le Maire,  
Jérôme DUBOST

#signature#

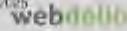


Signé électroniquement par : **Jérôme Dubois**  
Date de signature : **15/09/2025**  
Qualité : **Maître**

Envoyé en préfecture le 18/09/2025

Reçu en préfecture le 18/09/2025

Publié le 30/09/2025



ID : 076-217604479-20250917-M\_DEC2509\_071-AL

**DÉCISION N° M\_DEC2509\_071**Jérôme DUBOST, Maire de la **Ville de MONTIVILLIERS**,**VU :**

- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la Délibération du Conseil Régional de la Région Normandie du 20 juin 2022 adoptant la nouvelle politique contractuelle territoriale 2023-2027 ;
- Vu la Délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole du 19 décembre 2024 sur la maquette financière et le contrat de territoire 2023-2027 ;
- La délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2022 relative au vote du budget primitif 2023
- La délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2023 relative au vote du budget primitif 2024
- La délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2024 relative au vote du budget primitif 2025

**CONSIDÉRANT :**

- que la Ville a inscrit au Contrat de Territoire 2023-2027 Le Havre Seine Métropole et la Région Normandie, le projet de réouverture de l'espace culturel, patrimonial et touristique de l'Abbaye ;
- que ce projet s'inscrit dans le volet Économie circulaire, sobriété foncière et développement économique de ce contrat de territoire ;

**DÉCIDE :**

De solliciter une subvention auprès de la Région Normandie dans le cadre du Contrat de territoire 2023-2027 conclu entre Le Havre Seine Métropole et la Région Normandie pour un montant maximum de 173 876 € HT, soit 208 651,20 € TTC (20% des dépenses prévues).

## Imputation budgétaire

Montant de la recette : 208 651,20€ TTC

A Montivilliers,

Par délégation du Conseil Municipal,

Le Maire,  
Jérôme DUBOST



Signé électroniquement par Jérôme Dubost  
Date de signature : 18/09/2025  
Qualité : Maire



**DÉCISION N° M\_DEC2509\_072**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- Le code Général de la propriété de la Personne Publique ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

- Que le bien relève du domaine privé de la Ville ;

**DÉCIDE :**

De signer un bail avec Madame Géraldine Leplat pour la location des terrains cadastrés section AI 473 pour une superficie de 506 m<sup>2</sup> situé au 106 Chemin de la Ferme de Rébultot à Montivilliers.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer mensuel fixé à cinq cent dix-neuf (519) euros selon la délibération des loyers et des tarifs des services locaux en date du 16 décembre 2024.

Le loyer sera révisé automatiquement au terme de chaque année du contrat, en fonction de la délibération des loyers et tarifs des services publics locaux.

Impulsion budgétaire

Exercice : 2025

Opération : Location immobilière

Sous-fonction et rubriques : 011-71

Nature et intitulé : 61132

A Montivilliers,

Par délégation du Conseil Municipal,

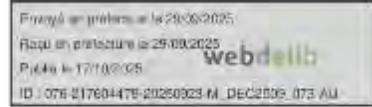
Le Maire,  
Jérôme DUBOST



#signature#

Signé électroniquement par : Jérôme Dubost  
Date de signature : 01/10/2025  
Qualité : Maire





## DÉCISION N° M\_DEC2509\_073

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

## VU :

- Le code Général de la Propriété de la Personne Publique ;
- Le code civil ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

## CONSIDÉRANT :

- Que le bien relève de la propriété privée de la Ville ;

## DÉCIDE :

De signer la convention avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole représentée par Monsieur Florent Saint-Martin en sa qualité de Vice-Président pour la location des locaux au sein d'un immeuble municipal à usage de bureau situé au 25 Rue Oscar Germain.

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un loyer trimestriel de treize mille quarante-deux euros et douze centimes. Le loyer sera révisé automatiquement selon les variations de l'indice des loyers des activités tertiaires ( ILAT) publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques ( INSEE).

Impulsion budgétaire

Exercice : 2025

Opération : Location Immobilière

Sous-fonction et rubriques : 011-71

Nature et intitulé : 61132

A Montivilliers,

Par délégation du Conseil Municipal,

Le Maire,  
Jérôme DUBOST

Signature



Signature dématérialisée par Jérôme Dubost  
Date de signature : 19/12/2025  
Génération : 2025



Envoyé en préfecture le 03/10/2025

Reçu en préfecture le 03/10/2025

Publié le 07/10/2025



ID : 076-217804179-20250823-M\_DEC2509\_074-AU

**DÉCISION N° M\_DEC2509\_074**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- Le code Général de la propriété de la Personne Publique ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

- Que les terrains relèvent du domaine privé de la Ville ;

**DÉCIDE :**

De signer un bail avec l'Association Les Sabots d'Argent et de Lumière représentée par Madame Géraldine Leplat pour la location des terrains cadastrés section AI 105, AI 106, AI 111, AI 319 et AI 473 ( hors parcelle d'habitation) pour une superficie de 3,4 hectares situés Plaine de Rébultot et du Valadry.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant, un loyer annuel de cinq cent sept euros et quarante-huit centimes. Le loyer sera révisé automatiquement selon les variations de l'indice national des fermages défini par le Ministère de l'Agriculture et de la pêche.

Imputation budgétaire

Exercice : 2025

Opération : Location immobilière

Sous-fonction et rubriques : 011-71

Nature et intitulé : 61132

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,****Le Maire,  
Jérôme DUBOST**

#signature#



Signé électroniquement par Jérôme Dubost  
Date de signature : 07/10/2025  
Qualité : Maire



## DÉCISION N° M\_DEC2510\_075

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

Lors de son assemblée générale en date du 13 mai 2025 l'association MONTIVILLIERS HIER AUJOURD'HUI DEMAIN a décidé de sa dissolution.

Dans le cadre de cette dissolution, l'association a acté que le solde financier (environ 8 000 euros à cette date, à ajuster par le trésorier en fonction des derniers éléments financiers intervenus depuis le début de l'année 2025) serait remis à la Ville de Montivilliers.

Au vu des relevés bancaires et de la comptabilité de l'année 2025, le solde reversé à la Ville s'élève à 8 373,51 €.

Bien que ce don ne soit grevé ni de conditions ni de charges de la part de l'association, M. le Maire, présent lors de cette assemblée générale, a indiqué que la Ville profiterait de ce don pour restaurer deux consoles de l'église.

## VU :

- L'article L.2132-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le procès-verbal de l'assemblée générale de l'association MONTIVILLIERS HIER AUJOURD'HUI DEMAIN en date du 13 mai 2025 ;
- Le premier et le dernier relevé bancaire de 2025, ainsi que la comptabilité de l'association du 1<sup>er</sup> janvier au 26 août 2025.

## CONSIDÉRANT :

- Le don de 8 373,51 € versé par l'association Montivilliers Hier Aujourd'hui Demain (MHAD) à la suite de sa dissolution ;

## DÉCIDE :

D'accepter le don de 8 373,51 € de l'association Montivilliers Hier Aujourd'hui Demain (MHAD), issu de sa dissolution

## Imputation budgétaire

Exercice : 2025

Opération :

Sous-fonction et rubriques : 01

Nature et intitulé : 75888 - Autres produits divers de gestion courante - Autres

A Montivilliers,

Par délégation du Conseil Municipal,

Le Maire,  
Jérôme DUBOST

#signature#



Signé électroniquement par : Jérôme Dubost  
Date de signature : 19/12/2025  
Qualité : Maire : Jérôme Dubost

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025

ID : 076-217604479-20251209-M\_CEC251215\_076-AU

**DÉCISION N° M\_DEC2510\_076**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- La loi n°2007-297 du 05 mars 2007 modifiée relative au Fonds Interministériel pour la Prévention de la Délinquance ;
- Le Plan national de prévention de la radicalisation, « prévenir pour protéger » du 23 février 2018.
- L'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le budget primitif de l'exercice 2025 ;
- La délibération n°2022.10.122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

**CONSIDÉRANT :**

- Que la Préfecture de la Seine-Maritime, la Caisse d'Allocations Familiales et le Conseil Départemental de la Seine-Maritime sont chargés de gérer les Fonds Interministériel pour la Prévention de la Délinquance et de la Radicalisation.

**DÉCIDE :**

- De répondre à l'appel à projets commun pour le financement des actions de « Promotion des Valeurs de la République et de préventions de la Radicalisation 2025 » pour solliciter une subvention d'un montant de 4 000 €.
- D'autoriser M. le Maire à signer les documents afférents à ce dossier

**Imputation budgétaire**

Exercice : 2025

Opération :

Sous-fonction et rubriques : 025

Nature et intitulé : 74758, fonctions 3212-6322

Montant de la recette : 4 000 €

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,****Le Maire,**  
Jérôme DUBOST

Signé électroniquement par : Jérôme Dubost  
Date de signature : 19/12/2025  
Qualité : Maire




**DÉCISION N° M\_DEC2510\_077**

Jérôme DUBOST, Maire de la **Ville de MONTIVILLIERS**,

**VU :**

- La loi n°2007-297 du 05 mars 2007 modifiée relative au Fonds Interministériel pour la Prévention de la Délinquance ;
- L'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le budget primitif de l'exercice 2025 ;
- La délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2022 relative aux délégations de compétences accordées à Monsieur le Maire ;

**CONSIDÉRANT :**

- Que la Préfecture de la Seine-Maritime est chargée de gérer ce Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance.

**DÉCIDE :**

- De répondre à l'appel à projets du Fonds Interministériel de Prévention de la Délinquance 2025 pour solliciter une subvention d'un montant de 9 000 € concernant le projet « Plan d'action visant l'amélioration la tranquillité publique », (Mont' Sport, déambulation citoyenne, Brigade Médiation Proximité Environnement).
- D'autoriser le Maire à signer les documents afférents à ce dossier

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025 - Budget Principal

Sous-fonction et rubriques : 025

Nature et intitulé : 74758, fonctions 3212-6322

Montant de la recette : 9 000€

A Montivilliers,

**Par délégation du Conseil Municipal,**

**Le Maire,**  
**Jérôme DUBOST**



Signé électroniquement : Jérôme Dubost  
Date de signature : 19/12/2025  
Qualité : Maire



**DÉCISION N° M\_DEC2510\_078**

Jérôme DUBOST, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS,

**VU :**

- L'article R.2123-1 du Code de la Commande Publique ;
- L'article L2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'article L.2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La délibération n°2022.10/122 du Conseil Municipal du 10 octobre 2022, relative aux délégations accordées à Monsieur le Maire par le Conseil Municipal en application de l'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le procès-verbal de la commission marché du 07 octobre 2025.

**CONSIDÉRANT :**

- la nécessité de lancer un marché de travaux de remplacement, de mise aux normes et d'amélioration des menuiseries des bâtiments municipaux ;
- la consultation publique lancée le 04 août 2025.

**DÉCIDE :**

De signer un accord-cadre mono attributaire à bons de commande avec les sociétés suivantes :

- lot n°1 : menuiseries extérieures alu / acier : SARL Jean-Claude DUCLOS - 619 route de Mirville - 76210 BOLBEC pour un montant maximum annuel de commande de 120 000 euros HT.
- lot n°2 : menuiseries extérieures P.V.C. : SARL Jean-Claude DUCLOS - 619 route de Mirville - 76210 BOLBEC pour un montant maximum annuel de commande de 50 000 euros HT.
- lot n°3 : menuiseries extérieures bois : SARL Jean-Claude DUCLOS - 619 route de Mirville - 76210 BOLBEC pour un montant maximum annuel de commande de 20 000 euros HT.
- lot n°4 : menuiseries intérieures : SARL M2J AGENCEMENT - 21 Chemin de l'Ouraille - 76480 ROUMARE pour un montant maximum annuel de commande de 50 000 euros HT.

L'accord-cadre est signé pour une durée d'un an, à compter de sa date de notification pour la première année, puis reconductible tacitement 3 fois, sans toutefois pouvoir excéder 4 ans.

D'autoriser le paiement des frais afférents à cet accord-cadre.

**Imputation budgétaire**

Exercices : 2025 et suivants - Budget Principal

Comptes : 615221 (entretien et réparation de bâtiments publics) et 21351 (bâtiments publics) - toutes fonctions selon les bâtiments

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

**S2LO**

ID : 076-217604479-20251216-M\_DL251215\_195-DE

A Montivilliers,

Par délégation du Conseil Municipal,

Le Maire,  
Jérôme DUBOST

Signature



Signature of Jérôme Dubost  
Date de signature: 19/12/2025  
Qualité: Maire

**RESSOURCES HUMAINES****M\_DL251124\_171****AFFAIRES JURIDIQUES - PROTECTION FONCTIONNELLE - PRISE EN CHARGE DES DOMMAGES ET INTERETS**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** - Les articles L. 134-1 et suivants du code général de la fonction publique disposent que « L'agent public ou, le cas échéant, l'ancien agent public bénéficie, à raison de ses fonctions et indépendamment des règles fixées par le code pénal et par les lois spéciales, d'une protection organisée par la collectivité publique qui l'emploie à la date des faits en cause ou des faits ayant été imputés de façon diffamatoire [...]. La collectivité publique est tenue de protéger le fonctionnaire contre les atteintes volontaires à l'intégrité de la personne, les violences, les agissements constitutifs de harcèlement, les menaces, les injures, les diffamations ou les outrages dont il pourrait être victime sans qu'une faute personnelle puisse lui être imputée. Elle est tenue de réparer, le cas échéant, le préjudice qui en est résulté.

Les agents ci-dessous ont été victimes d'agressions durant l'exercice de leurs fonctions et les juridictions pénales leur ont alloué les dommages-intérêts suivants :

Affaires	Dommages et Intérêts alloués
Affaire Jason VARIN – jugement du 9 mars 2020	Agent matricule 1439 : 200 € Agent matricule 1582 : 300 €
Affaire Jimmy BELLET - 15 septembre 2022	Agent matricule 1531 : 400 € Agent matricule 1582 : 200 € Agent matricule 1651 : 400 €
Affaire Christian BERNARD – 19 avril 2023	Agent matricule 1651 : 300 €
Affaire Dylan CAPRON – jugement du 24 octobre 2023	Agent matricule 1847 : 400 € Agent matricule 1651 : 400 € Agent matricule 1750 : 400 €
Affaire Achour HAMRAOUI – jugement du 7 Février 2024	Agent matricule 1651 : 300 € Agent matricule 1531 : 300 €
Affaire Kelly ALVAREZ – jugement du 29 mai 2024	Agent matricule 1439 : 300 € Agent matricule 1750 : 300 €
Affaire Jackson PATIN – 1 <sup>er</sup> octobre 2024	Agent matricule 1918 : 150 € Agent matricule 1439 : 300 €
Affaire Jérémy CHARLES – 24 octobre 2024	Agent matricule 1439 : 300 €

Compte tenu du fait que la ville de Montivilliers est tenue de réparer le préjudice subi des agents victimes d'agressions pendant l'exercice de leurs fonctions, il vous est proposé de dédommager les agents municipaux cités ci-dessus.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le code général de la fonction publique, notamment ses article L. 134-1 et suivants ;

**VU** le budget primitif 2025

**CONSIDÉRANT**

- que le tribunal judiciaire du Havre a alloué aux agents municipaux des dommages et intérêts pour des montants divisés comme suit :

Affaires	Dommages et Intérêts alloués
Affaire Jason VARIN – jugement du 9 mars 2020	Agent matricule 1439 : 200 € Agent matricule 1582 : 300 €

Affaire Jimmy BELLET - 15 septembre 2022	Agent matricule 1531 : 400 € Agent matricule 1582 : 200 € Agent matricule 1651 : 400 €
Affaire Christian BERNARD – 19 avril 2023	Agent matricule 1651 : 300 €
Affaire Dylan CAPRON – jugement du 24 octobre 2023	Agent matricule 1847 : 400 € Agent matricule 1651 : 400 € Agent matricule 1750 : 400 €
Affaire Achour HAMRAOUI – jugement du 7 Février 2024	Agent matricule 1651 : 300 € Agent matricule 1531 : 300 €
Affaire Kelly ALVAREZ – jugement du 29 mai 2024	Agent matricule 1439 : 300 € Agent matricule 1750 : 300 €
Affaire Jackson PATIN – 1 <sup>er</sup> octobre 2024	Agent matricule 1918 : 150 € Agent matricule 1439 : 300 €
Affaire Jérémy CHARLES – 24 octobre 2024	Agent matricule 1439 : 300 €

- que la ville de Montivilliers, subrogée dans les droits des agents, enclenchera une procédure de recouvrement contre les auteurs des agressions par l'émission de titres exécutoires ;
- que les dispositions de l'article L. 134-8 du code général de la fonction publique permet à la ville de Montivilliers de dédommager directement les agents municipaux et d'émettre ensuite des titres exécutoires à l'encontre des auteurs pour percevoir les sommes préalablement versées ;

**Sa commission municipale n° 7, Administration Générale réunie le 21 novembre 2025 consultée,**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- De verser** aux agents municipaux mentionnés ci-dessus les dommages et intérêts qui leur ont été alloués par les juridictions judiciaires pour un montant total de 4 950 euros.

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 103 RH chap 12

Nature et intitulé : 6488

Montant de la dépense : 4 950 euros

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Au titre des ressources humaines, c'est ce que l'on appelle la protection fonctionnelle. Vous savez que régulièrement, alors cela peut être des élus, mais en l'espèce ce sont des agents et notamment essentiellement des policiers municipaux, qui vont pouvoir récupérer ce qu'on appelle les dommages et intérêts suite à des condamnations d'un certain nombre d'individus. Alors, on ne citera pas le nom des affaires, par contre vous avez le nom des matricules. C'est tout simplement de réparer le préjudice subi par les agents victimes dans l'exercice de leurs fonctions. C'est une délibération que nous sommes obligés de passer, qui passe régulièrement dans les conseils municipaux, on l'a aussi à la Communauté urbaine, au Département.

Est-ce qu'il y a des questions sur cette délibération n°6 ? Oui, Monsieur GILLE, je vous en prie.

**M. Laurent GILLE** – Oui, merci Monsieur le Maire, bonsoir chers collègues. Par rapport à cette délibération, nous sommes étonnés de cette procédure suite aux allocations de dédommagement allouées aux agents concernés. Si le Code général de la fonction publique le permet ou le prévoit, nous ne nous y opposerons pas. Mais il s'agit quand même d'une charge de plus pour la Ville, charge de travail et peut-être sans garantie de récupération financière.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors, juste dire le principe. C'est que lorsqu'un agent fait la demande, ou un élu peut le faire aussi dans le cadre de l'exercice, nous accordons la protection fonctionnelle, je crois, enfin en tout cas c'est ma façon d'administrer la collectivité en tant que maire, de protéger nos agents. Lorsqu'ils sont victimes d'une insulte, d'une agression, c'est systématiquement de leur accorder la protection fonctionnelle. Nous avons évidemment l'avocat qui intervient pour cela.

*Ensuite, il faut attendre le jugement, il faut que le jugement soit notifié et une fois que tout cela est fait, on peut récupérer. Alors, est-ce que ça fait du travail supplémentaire ? Je n'en suis pas certain. Par contre ce qui est sûr, c'est que l'on veut assurer la protection de nos agents, c'est la première des choses. Et en l'espèce, nous nous appuyons sur le service juridique de la CU et lorsqu'il s'agit d'être représenté, d'avoir un conseil, en l'espèce l'avocat de la Ville dans l'intérêt des agents municipaux. Et évidemment le Code général est visé dans la délibération.*

*Est-ce qu'il y a d'autres questions ? Non ? Alors, qui est d'avis de s'abstenir ? De voter contre ? Merci, délibération adoptée.*

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

#### **PARTICIPATION CITOYENNE**

**M\_DL251124\_172**

#### **BUDGET PARTICIPATIF**

**Monsieur Patrick DENISE, Conseiller municipal délégué** - En application de sa politique en faveur de la démocratie participative, le Conseil municipal a adopté, par délibération du 11 décembre 2024, le règlement de mise en œuvre d'un Budget Participatif doté d'une enveloppe de 25 000 € pour l'exercice 2025. Ce dispositif permet aux habitants de proposer des projets d'intérêt général, de petits investissements relevant de la maîtrise d'ouvrage communale, dans la limite de l'enveloppe financière dédiée et ne générant pas de dépenses nouvelles de fonctionnement.

Pour cette première édition, 32 projets ont été déposés entre janvier et mai 2025.

Après instruction par les services municipaux et avis du conseil des sages, sept projets sont apparus conformes au règlement. Les projets ne pouvant être retenus, soit parce qu'ils relevaient de la maîtrise d'ouvrage de la CU ou d'un autre partenaire, soit parce qu'ils comportaient des dépenses de fonctionnement, soit parce que leur coût dépassait le montant maximal de 25 000 €, demeurent néanmoins utiles, car ils peuvent enrichir le travail mené avec les partenaires.

Ces sept projets d'investissement locaux entrant dans le cadre du Budget participatif ont ensuite été soumis à la consultation citoyenne organisée du 1er octobre au 2 novembre 2025. Durant cette phase, les porteurs de projets ont pu présenter leurs propositions lors d'une réunion publique organisée le 17 octobre. La consultation s'est déroulée en ligne et par bulletin papier. Elle permettait l'expression d'un choix préférentiel, classant dans l'ordre trois projets, avec pondération des choix (5 points pour le choix n°1, 3 points pour le choix n°2, 1 point pour le choix n°3).

La consultation a mobilisé 520 votants, exprimant le résultat suivant :

- 1 Création d'un circuit vélo mobiludique : estimé à 15 000 € - 1105 points
- 2 Création d'une aire de jeux : estimé 20 000 € - 1087 points
- 3 Construction d'un four à pain : estimé 3 000 € - 561 points
- 4 Installation d'agrès sportifs : estimé 15 000 € - 423 points
- 5 Pose de râteliers à vélos : estimé 2 600 € - 402 points
- 6 Construction d'une cabane d'activités pour enfants : estimé 500 € - 329 points
- 7 Création d'un mur d'expression : estimé 3 000 € - 184 points

Ainsi, en application du règlement du Budget Participatif, les projets peuvent être réalisés selon l'ordre issu des résultats de la consultation, dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible et des coûts réels de chacun d'eux.

Compte tenu de la participation enregistrée et de l'intérêt manifesté par les habitants, il est proposé de reconduire le dispositif pour l'année 2026, avec une enveloppe financière de 25 000 € inscrite au budget d'investissement.

Suite à cette première expérience, il est proposé d'ajuster le règlement du Budget Participatif afin d'intégrer la mise à jour des échéances, la prise en compte de la répartition géographique des projets lors de la proclamation des résultats ainsi qu'un critère de départage des projets en cas d'égalité.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L2121-29 ;

**VU** La délibération du Conseil municipal du 11 décembre 2024 relative à la création du Budget Participatif pour l'exercice 2025 ;

#### **CONSIDÉRANT**

- La volonté municipale de renforcer la démocratie participative et de valoriser l'expertise d'usage des citoyens ;
- Les résultats positifs de la première édition du Budget Participatif ;
- La nécessité d'ajuster le règlement pour en faciliter la mise en œuvre et d'en reconduire le principe ;
- La liste des projets retenus dans le cadre de l'enveloppe des 25 000€ ;

**Sa commission municipale n° 2 « Vie Culturelle Et Citoyenne », réunie le 14 novembre 2025 consultée.**

**Après en avoir délibéré,**

#### **DÉCIDE**

- **De prendre** acte du bilan de la première édition du Budget Participatif 2025 et d'approuver le classement issu de la consultation citoyenne :
  - 1er - Création d'un circuit vélo mobiludique : estimé à 15 000 € - 1105 points
  - 2ème - Création d'une aire de jeux : estimé 20 000 € - 1087 points
  - 3ème - Construction d'un four à pain : estimé 3 000 € - 561 points
  - 4ème - Installation d'agrès sportifs : estimé 15 000 € - 423 points
  - 5ème - Pose de râteliers à vélos : estimé 2 600 € - 402 points
  - 6ème - Construction d'une cabane d'activités pour enfants : estimé 500 € - 329 points
  - 7ème - Création d'un mur d'expression : estimé 3 000 € - 184 points
- **De mettre en œuvre** les projets en concertation avec les porteurs de projet et les habitants, afin d'affiner l'estimation.
- **D'engager** en premier lieu, le projet de création du circuit vélo mobiludique. De mettre en œuvre les autres projets, selon l'ordre du classement et dans la limite des crédits disponibles après la réalisation du projet précédent.
- **De reconduire** la mise en place d'un Budget Participatif pour l'exercice 2026 avec une enveloppe dédiée de 25 000 € ;
- **D'adopter** les modifications du règlement annexé à la présente délibération ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à la mise en œuvre du Budget Participatif 2026.

#### **Imputation budgétaire**

Exercice 2026

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 0205

Nature et intitulé : 2188

Montant de la dépense : 25 000 euros

*M. Jérôme DUBOST, Maire – La délibération n°7 concerne la participation citoyenne. Je vais laisser la parole à notre Conseiller municipal délégué, Patrick DENISE.*

*M. Patrick DENISE – Merci, Monsieur le Maire. Nous allons parler du budget participatif. Nous avions pris une délibération le 11 décembre 2024 qui spécifiait le règlement et la mise en œuvre d'un budget participatif doté d'une enveloppe de 25 000 €*

pour l'exercice 2025. Ce dispositif permet aux habitants de proposer des projets d'intérêt général, de petits investissements relevant de la maîtrise d'ouvrage communale dans la limite de l'enveloppe financière dédiée et ne générant pas de dépenses nouvelles de fonctionnement.

Pour cette première édition, 32 projets ont été déposés entre janvier et mai 2025. Et après instruction par les services municipaux et avis du Conseil des Sages, 7 projets sont apparus conformes au règlement. Les autres projets ne pouvant être retenus, soit parce qu'ils relevaient de la maîtrise d'ouvrage de la CU ou d'un autre partenaire, soit parce qu'ils comportaient des dépenses de fonctionnement, ou soit encore parce que le coût dépassait le montant maximal de 25 000 €. Demeurant néanmoins utiles, car ils peuvent enrichir le travail mené avec les partenaires.

Ces 7 projets d'investissement locaux entrant dans le cadre du budget participatif ont ensuite été soumis à la consultation citoyenne, organisée du 1<sup>er</sup> octobre au 2 novembre 2025. Durant cette phase, les porteurs de projets ont pu présenter leurs propositions lors d'une réunion publique organisée le 17 octobre. La consultation s'est déroulée en ligne et par bulletin papier. Elle permettait l'expression d'un choix préférentiel, classant dans l'ordre 3 projets avec pondération. 5 points pour le choix numéro 1, 3 points pour le choix numéro 2 et 1 point pour le choix numéro 3. La consultation a mobilisé 520 votants.

Maintenant, les résultats.

Est arrivé en premier : la création d'un circuit mobiludique, qui a obtenu 1 105 points et pour une valeur estimée à 15 000 €.

En deuxième : la création d'une aire de jeu, estimée à 20 000 €, elle a obtenu 1 087 points.

Troisième : la construction d'un four à pain, estimé à 3 000 €, celui-ci a obtenu 561 points.

En quatrième : l'installation d'agrès sportifs, estimée à 15 000 €, a obtenu 423 points.

La pose de râteliers à vélo, estimée à 2 600 €, a obtenu 402 points.

La construction d'une cabane d'activités pour enfants, estimée à 500 €, a obtenu 329 points.

Et enfin : la création d'un mur d'expression, estimé à 3 000 €, a obtenu 184 points.

Ainsi, en application du règlement du budget participatif, les projets peuvent être réalisés selon l'ordre issu des résultats de la consultation dans la limite de l'enveloppe budgétaire disponible et des coûts réels de chacun d'eux.

Compte tenu de la participation enregistrée et de l'intérêt manifesté par les habitants, il est proposé de reconduire le dispositif pour l'année 2026 avec une enveloppe de 25 000 €.

Suite à cette première expérience, il est proposé d'ajuster le règlement du budget participatif afin d'intégrer la mise à jour des échéances, la prise en compte de la répartition géographique des projets lors de la proclamation des résultats, ainsi qu'un critère de départage des projets en cas d'égalité.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la relation suivante.

Alors, vu le Code général des collectivités territoriales, considérant la volonté municipale de renforcer la démocratie participative et de valoriser l'expertise d'usage des citoyens, considérant les résultats positifs de la première édition du budget participatif, de la nécessité d'ajuster le règlement pour en faciliter la mise en œuvre et d'en reconduire le principe, la liste des projets retenus dans le cadre de l'enveloppe de 25 000 €, vu la commission n°2 « vie culturelle et citoyenne » qui s'est réunie le 14 novembre, consultée, décide de prendre acte du bilan de la première édition du budget participatif et d'approuver le classement que j'ai énuméré tout à l'heure et de mettre en œuvre les projets en concertation avec les porteurs de projets, les habitants, afin d'affiner l'estimation.

D'engager en premier lieu le projet de création du circuit vélo mobile ludique et de mettre en œuvre les autres projets selon l'ordre de classement et dans la limite du crédit disponible après la réalisation du premier projet.

Décide aussi de reconduire la mise en place d'un budget participatif pour l'exercice 2026 avec une enveloppe dédiée de 25 000 €.

Je propose d'adopter les modifications du règlement annexées à la présente délibération et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document relatif à la mise en œuvre du budget participatif 2026. Montant de la dépense : 25 000 €.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur DENISE. Sur cette délibération n°7, il y a sans doute des questions, des remarques, des observations. Monsieur LECLERRE.

**M. Arnaud LECLERRE** – Merci, Monsieur le Maire. Certaines idées sont bonnes, sont à retenir, d'autres semblent dangereuses avec des risques réels. Je pensais au four à pizzas ou four à pain, avec des risques de brûlures, etc. Dans un deuxième temps, une maintenance est très certainement à prévoir et donc à prévoir un budget également sur certaines activités pour maintenir la création.

**M. Laurent GILLE** – Je suis très partagé sur cette délibération. Il y a tellement de priorités dans les investissements que cette décision ne fait qu'en rajouter, avec un plafond de 25 000 €. Alors, si le projet n° 1 est retenu, il ne reste pas grand-chose pour les autres et tous les autres participants seront déçus. Hormis le fait que les sujets proposés nourrissent votre boîte à idées pour votre prochaine campagne électorale, nous n'y voyons pas trop l'intérêt.

**M. Patrick DENISE** – Pour répondre sur le premier point au niveau de la dangerosité du four à pain, je pense qu'on est hors sujet parce qu'on a prévu normalement de le sécuriser et c'est un four à pain qui normalement, d'après son porteur de projet, ne devrait fonctionner que dans le cadre d'activités bien précises. Nous le situerions, si Monsieur le Maire en est d'accord, à Buglise et ce four à pain ne fonctionnerait que lors d'événements cadrés.

Ce que je voulais aussi signaler, c'est l'engouement populaire pour ce sujet. Parce qu'on s'aperçoit qu'on a 32 projets qui ont été proposés, que les porteurs de projets sont venus les soutenir devant le public et que plus de 500 personnes ont participé à ce vote. Alors, c'est une première. Moi je pense que ça en aspire à d'autres et voilà pour la première édition.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Permettez juste de répondre à Monsieur LECLERRE, sur la dangerosité des fours à pain. Si vous étiez venu à la réunion publique, en fait c'est l'objet des réunions publiques parce qu'en fait, les habitants ont fait le choix... Vraiment ont eu le courage en plus, parce que venir affronter un public, ce n'est pas simple. Ils sont venus présenter tous les éléments.

Je rappelle que ces projets, puisqu'il y en avait 32 et 7 ont été retenus, ils sont passés au filtre de nos services, qui les ont analysés. Pour certains, ils ne pouvaient pas être retenus parce qu'aussi intéressants pussent-ils être, ils ne rentraient pas du tout dans le cadre défini, notamment par rapport à l'enveloppe budgétaire, mais aussi sur des aspects qui pouvaient ne pas être de l'investissement mais du fonctionnement. Donc tout ça, il y a eu un premier filtre qui a été effectué, c'est rappelé dans la délibération. Le deuxième, c'est avec le Conseil des Sages.

Et puis sur les fours à pain, j'insiste, c'est porté par un habitant, rejoint par un collectif d'autres habitants. Avec Fabienne MALANDAIN, nous sommes allés, il n'y a pas plus tard qu'il y a quinze jours, à la Ferme d'Epaville où il y a un four à pain, on est allés s'inspirer, voir et échanger avec les agriculteurs autour de cette salle, parce qu'il y a quelques projets avec les agriculteurs. Et il y a un four à pain. Rolleville dispose d'un four à pain. Vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a cette belle Fête du Pain qui fonctionne et il y a un certain nombre de fours à pain qui ont pu être expérimentés ici ou là. Donc là, sur ces aspects-là, si vous étiez inquiet, j'espère que ce soir, vous êtes rassuré.

Et puis, quant à l'enveloppe qui a été dédiée, je rappelle que cette enveloppe, elle était prise sur les ST, donc on n'a pas rajouté, on a simplement voulu flécher.

Alors évidemment, vous l'avez vu au travers de la délibération, c'était une première. Comme toute première, on fait un retour d'expérience, il y a des améliorations nécessaires, sur un règlement qui va être amélioré, consolidé parce que, comme toute chose, ça peut s'améliorer. C'est aussi ce qui est présent dans la délibération. Voilà ce que nous pouvions dire.

Et puis, se féliciter que, de la démarche participative, c'est toujours intéressant. Moi je pense et je pense ne pas être le seul. Je pense que c'est toujours bien de questionner les habitants, c'est toujours bien d'aller vers les habitants, c'est toujours bien d'écouter les habitants. Alors, on le fait depuis 2020, voilà, je ne vais pas aller plus loin, mais je pense qu'il y a une certaine expertise et puis ce sont des projets qui peuvent répondre à des besoins. Évidemment, il y a... c'est comme dans une élection, il y a toujours des gagnants et des perdants. Mais les perdants ne sont pas vraiment des perdants, Monsieur GILLE, puisqu'en fait, ces projets-là vont pouvoir être déployés avec peut-être d'autres partenaires, ils seront peut-être réinscrits sur d'autres budgets. Moi j'ai en tête le jeune homme, de 10 ans, qui est venu présenter sa cabane. Franchement, à 10 ans, venir avec toute sa famille pour présenter un projet, c'est plutôt intéressant et cela reflète une envie de s'impliquer dans la commune. Monsieur GILLE, je vous en prie.

**M. Laurent GILLE** – Une observation. Moi je suis plus inquiet de l'absence de boulangerie pour délivrer du pain aux Montivillons que de l'installation de fours à pain dans des lieux publics, fait avec des gens qui ont envie de se distraire, il y a d'autres besoins à Montivilliers plus préoccupants.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Oui. Alors après, là vous êtes, si je puis dire, un peu hors sujet. Je pense que vous n'êtes pas le seul à avoir à l'esprit... Alors c'est le bon jeu de mots, mais je vous assure que ça n'a rien à voir avec le budget participatif. Je pense que pour ouvrir une boulangerie, il faut un peu plus que les 3 000 € d'un four à pain. Et je pense d'ailleurs qu'il faut être un peu sérieux à ce sujet-là. Je vous rappelle qu'on travaille cette question-là, je regarde Pascale GALAIS. Et avec les services, nous travaillons notamment avec les enseignes de Monti et nous travaillons avec la Chambre de Commerce et d'Industrie pour suivre un certain nombre de dossiers. Ne croyez pas que nous restons les bras croisés, si tel était le propos que vous sous-entendiez.

Si on a fait le tour, peut-être pouvons-nous passer au vote, de manière à ce que chacun puisse s'exprimer. Est-ce que, sur cette délibération, il y a des oppositions ? Est-ce qu'il y a des abstentions ? On va noter les abstentions. Le reste du Conseil municipal vote pour. Merci. Merci, Monsieur DENISE, de la présentation.

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 26

Contre : 0

Abstention : 6 Corinne CHOUQUET, Laurent GILLE, Virginie LAMBERT, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE, Agnès MONTRICHARD

## Règlement du Budget Participatif

### Article 1 : le principe

Le budget participatif est un dispositif qui permet aux habitants de proposer des projets d'intérêt général impactant une partie des dépenses d'investissement de la Ville et de les soumettre à la consultation des Montivillons

### Article 2 : les objectifs

- Ouvrir un espace supplémentaire de démocratie participative, donnant la capacité aux habitants d'orienter, par proposition et consultation, une part du budget d'investissement de la Ville
- Permettre aux habitants de s'impliquer dans la vie de leur collectivité et d'exprimer leurs priorités par la proposition de projets soumis au vote
- Créer un espace d'échange entre habitants, élus et services municipaux pour permettre
  - D'appréhender le fonctionnement municipal et la gestion budgétaire
  - De comprendre la faisabilité technique, juridique et financière d'un projet
  - De comprendre et d'agir dans l'intérêt général
- Créer du lien entre les habitants à travers le débat et la co-construction de projets fédérateurs.

### Article 3 : le territoire

Les projets doivent avoir pour lieu de réalisation le périmètre de la commune de Montivilliers et concerner le domaine public ou les équipements municipaux.

### Article 4 : les porteurs de projet

Un projet doit être porté par une personne physique unique, ou le représentant d'un regroupement d'individus non formalisé, qui sera dénommé le "porteur de projet". Un porteur de projet ne peut soumettre qu'un seul projet par appel à projet.

Les membres du Conseil municipal et les personnes morales ne peuvent pas être porteurs de projet dans ce cadre.

#### Conditions d'âge :

- Les projets peuvent être déposés dès l'âge de 16 ans.
- Les mineurs de moins de 16 ans peuvent déposer un projet sous réserve de l'accord de leur représentant légal ou par l'intermédiaire d'un représentant institutionnel (association, centre social, école, Conseil Municipal des Enfants, etc.).

#### Critères de résidence :

- Seuls les habitants de Montivilliers peuvent déposer un projet.

### **Article 5 : le budget alloué au budget participatif**

L'enveloppe annuelle est fixée à 25000 TTC. Ce budget fait partie intégrante des dépenses d'investissement de la Ville de Montivilliers. Une dépense d'investissement est une dépense dite durable (dont l'objet présente une durée de vie de plus d'un an) et qui vient enrichir le patrimoine communal

### **Article 6 : les critères d'éligibilité des projets**

Un projet doit obligatoirement respecter un certain nombre de critères pour être sélectionné et soumis au à consultation des habitants :

- Il doit être localisé sur le territoire de la commune de Montivilliers.
- Il doit relever des domaines de compétences de la collectivité. Il doit répondre à l'intérêt général et être à visée collective.
- Son coût maximum doit être inférieur ou égal à 25000 TTC d'investissement. Un ou plusieurs projets dans la limite de 25 000€.
- Les dépenses d'investissement incluent les coûts liés à l'acquisition et à la mise en œuvre des moyens nécessaires à la réalisation du projet (achat de matériel, travaux d'aménagement...).
- Il ne doit ni générer de coûts de fonctionnement, autre que l'entretien courant, ni induire le recrutement ou la mise à disposition de personnel municipal.
- Il doit être suffisamment précis pour être étudié juridiquement et techniquement par les services de la Ville.
- Il doit être exempt de tout caractère discriminatoire ou diffamatoire.
- Il ne peut être assimilé à une démarche commerciale et/ou générer des bénéfices privés par son utilisation ou son usage.
- Il doit respecter la notion de développement durable et la qualité du cadre de vie des Montivillons.
- Les projets, relevant de prestations d'étude extérieure à la Ville, ou nécessitant l'acquisition d'un terrain ou d'un local, sont exclus.

Les réalisations doivent être destinées au plus grand nombre ou dupliques.

### **Article 7 : la maîtrise d'ouvrage des projets**

La Ville de Montivilliers est le maître d'ouvrage. La responsabilité de la mise en œuvre de ces projets est confiée à différents services municipaux selon les caractéristiques propres à chaque projet. Le porteur de projet est associé à la réalisation technique. La Ville reste propriétaire des éventuels équipements mis en place. La mise en œuvre des projets doit respecter les avis réglementaires susceptibles d'être sollicités (ABF...) et être réalisée durant l'année suivant la proclamation des résultats.

### **Article 8 : évaluation du dispositif**

Une évaluation du dispositif est réalisée. Cette évaluation a pour objectif de :

- Confirmer la pertinence des outils mis à disposition,
- Déterminer les réussites et points faibles de la démarche afin de conforter la continuité et la pérennité du dispositif Budget participatif pour les années suivantes.

**Étape 1 : information et communication sur le dispositif – Avril 2026**

Ce temps est consacré à faire connaître le dispositif auprès de la population Montivillonne. La Ville utilise tous les moyens à sa disposition pour communiquer à ce sujet.

**Étape 2 : dépôt des dossiers de projets mi avril à fin juin 2026**

Durant 2 mois et demi, les porteurs de projet peuvent soumettre leurs idées en utilisant le formulaire dédié, disponible en ligne sur le site de la ville.

**Étape 3 : étude des projets par les services municipaux et avis du conseil des sages mi avril à début août 2026**

Les services municipaux compétents étudient la recevabilité des projets dans le respect des critères définis à l'article 6.

La faisabilité technique, financière et juridique des projets soumis est étudiée par ces services. Les porteurs de projet peuvent être contactés afin de préciser certains aspects du projet présenté, comprendre l'intention et qualifier la demande. Si des projets présentent des caractéristiques semblables, leur fusion est alors étudiée en concertation avec les porteurs de projet.

Si un projet s'avère irréalisable, inapproprié ou ne respecte pas les critères énoncés à l'article 6, il n'est pas présélectionné.

La liste des projets retenus pour être soumis à la consultation est proposée à l'adoption du Conseil municipal par le Maire après examen technique, avis du Conseil des Sages et des commissions thématiques concernées par le projet.

Les porteurs de projet sont informés de la recevabilité de leur dossier.

La liste des projets retenus pour être soumis à la consultation comprend

Le nom du projet

- Le besoin auquel il répond
- Ses objectifs
- Une description succincte
- Sa localisation
- Le coût estimé

A l'issue de cette étape, les projets validés n'appartiennent plus à leur dépositaire. Ils sont un bien commun, et rendus anonymes.

**Étape 4 : choix des projets par consultation septembre à mi-novembre**

La liste de projets retenus pour la consultation est portée à la connaissance des habitants via le magazine de la Ville, par voie numérique, sur la page dédiée du site internet de la Ville et via l'application «Montivilliers et Moi » de participation citoyenne.

Une réunion publique sera organisée pendant la période de vote. Elle permettra aux porteurs de projets de les présenter.

Les projets sont soumis à la consultation de toutes les personnes physiques, résidentes à Montivilliers dès 16 ans.

Le vote électronique se fait via l'application « Montivilliers et Moi ». Chaque votant doit y créer un compte personnel garantissant la légitimité de son vote.

Il est également possible, pour les personnes éloignées du numérique de voter via un coupon nominatif.

Chaque habitant ne peut participer qu'une fois.

Le choix est effectué par ordre préférentiel : Parmi la liste de projets soumis à la consultation, chaque participant émet son choix en classant par ordre de préférence (1<sup>er</sup>, 2<sup>eme</sup>, 3<sup>eme</sup>) ses trois projets favoris :

- 5 points sont attribués au projet classé en premier,
- 3 points au deuxième
- et 1 point au troisième. Toute fraude, ou tentative de fraude, avérée lors du vote a pour effet de rendre ce vote nul, voire de disqualifier le ou les projets concernés.

En cas d'égalité des points, les projets sont départagés en fonction du nombre de voix au premier rang.

#### **Étape 5 : proclamation des résultats**

A l'issue de la consultation, les projets sont retenus par le Conseil municipal et mis en œuvre en respectant l'ordre de classement issu de la consultation, dans la limite de l'enveloppe budgétaire et en prenant en compte la répartition géographique le cas échéant.

Les résultats seront communiqués via le site de la Ville, L'application « Montivilliers et Moi », les réseaux sociaux et un contact sera pris avec l'ensemble des porteurs de projet pour annoncer le résultat de la consultation.

Un projet non retenu pour cause de limite de crédits peut être redéposé l'année suivante.

**CULTURE****M\_DL251124\_173****CONVENTION DE CO-ACCUEIL DANS LE CADRE DU AD HOC FESTIVAL 2025 - SPECTACLE "POP"**

**Monsieur Nicolas SAJOUS, adjoint au Maire** - La Ville de Montivilliers, engagée depuis de nombreuses années en faveur de l'accès à la culture, du spectacle vivant et de l'éducation artistique et culturelle, souhaite renouveler son partenariat avec l'Établissement Public de Coopération Culturelle (EPCC) *Le Volcan*. Ce partenariat vise à coorganiser l'accueil du spectacle « Pop », proposé par la compagnie havraise Sac de Nœuds, dans le cadre de la 8<sup>e</sup> édition du Ad Hoc Festival, qui se déroulera du 29 novembre au 6 décembre 2025.

Ce festival, destiné au jeune public et aux familles, s'inscrit dans une dynamique territoriale forte. Porté par 14 communes partenaires au sein de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. Pluridisciplinaire et itinérant, il propose 19 spectacles couvrant l'ensemble des disciplines artistiques (théâtre, cirque, musique, danse...) et plus de 100 représentations, accompagnées d'ateliers, rencontres avec les artistes et temps conviviaux, renforçant ainsi son ancrage auprès des publics. Un dispositif de transport scolaire, financé par le festival, permet par ailleurs aux enfants de circuler entre les différentes communes, favorisant une démarche d'ouverture culturelle et territoriale.

Le spectacle « Pop » sera accueilli à Montivilliers du 1<sup>er</sup> au 3 décembre 2025 à la Salle Michel Vallery, avec :

- 4 représentations réservées aux scolaires (1<sup>er</sup> et 2 décembre);
- 2 représentations ouvertes à tous, le mercredi 3 décembre.

La Ville prendra en charge l'intégralité des places pour les classes de CP des écoles montivillonnaises, marquant son soutien déterminant à l'éducation artistique dès le plus jeune âge.

Cette convention s'inscrit dans la continuité des actions menées par la collectivité pour favoriser l'accès à la culture pour tous, en particulier pour les publics scolaires et familiaux. Elle permet également de renforcer les liens avec les acteurs culturels du territoire, notamment l'EPCC *Le Volcan*.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29

**VU** le Code de l'éducation et notamment son article L. 551-1

**VU** le budget primitif de l'exercice 2025

**VU** la convention de co-accueil pour l'année 2025 jointe en annexe

**CONSIDÉRANT**

- Que la ville de Montivilliers souhaite formaliser un partenariat avec l'EPCC *Le Volcan* pour accueillir le spectacle « Pop » à la salle Michel Vallery ;
- Que le Ad Hoc festival contribue à l'attractivité, au rayonnement culturel du territoire et à la cohésion sociale, en proposant une offre culturelle adaptée aux familles et aux scolaires ;
- Que le Ad Hoc festival s'inscrit dans une démarche d'ouverture culturelle et territoriale, en phase avec les orientations de la collectivité en matière de politique culturelle ;
- La nécessité d'établir une convention entre la ville de Montivilliers et l'EPCC *Le Volcan* pour définir la part du projet assumée par la Ville et *Le Volcan*, pour fixer en conséquence les flux financiers leur incombant respectivement et pour préciser les modalités juridiques, logistiques et pratiques de cette collaboration.

**Sa commission municipale n°2, « Vie culturelle et citoyenne », réunie le 14 novembre 2025 consultée,**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer ladite convention et tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.
- **De fixer** les flux financiers incombant à la Ville de Montivilliers et à l'EPCC *Le Volcan* (7198 TTC pour chaque partie)

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 311

Nature et intitulé : 6042

Montant de la dépense : 7198 €

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je passe la parole sans plus attendre à notre adjoint à la vie culturelle, Monsieur SAJOUS. vous nous présentez la convention de co-accueil dans le cadre d'un festival que nous aimons bien et qui rayonne sur la Communauté urbaine et évidemment à Montivilliers, c'est le festival Ad Hoc.

**M. Nicolas SAJOUS** – Merci, Monsieur le Maire. Il s'agit d'une convention de co-accueil et de co-production dans le cadre du festival Ad Hoc. Je ne vais pas représenter le festival Ad Hoc, mais nous savons tous que ce festival, destiné au jeune public et aux familles, s'inscrit dans une dynamique territoriale forte et va dans le sens de notre accessibilité de la culture pour tous.

Cette année, le spectacle « Pop » sera accueilli à Montivilliers du 1<sup>er</sup> au 3 décembre à la salle Michel Vallery, avec quatre représentations réservées aux scolaires, les 1<sup>er</sup> et 2 décembre, et deux représentations ouvertes à tous le mercredi 3 décembre.

Je note au passage que la Ville prendra en charge l'intégralité des places pour les classes de CP. Nous voulons marquer notre soutien déterminant à l'éducation artistique dès le plus jeune âge.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide donc d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention et tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération et de fixer les flux financiers incombant à la Ville de Montivilliers à l'EPCC Le Volcan à 7 198 € pour chaque partie.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur SAJOUS. Sur cette délibération n°8, y a-t-il des questions ? Il n'y en a pas. Donc, merci d'indiquer si vous vous abstenez ? Si vous votez contre ? Délibération n°8 adoptée à l'unanimité.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Agnès MONTRICHARD

## CONVENTION DE CO-ACCUEIL 2025

Entre les soussignés :

L'EPCC Le Volcan Scène Nationale du Havre

Domicilié au Normandie Building, 1 quai George V - 76600 - Le Havre

N° Siret : 511814451 00015 - Code APE : 90017

Licence d'entrepreneur de spectacles : N° Licences : 1- R-2022-011557 / 2- R-2022-011587 / 3- R-2022-011563

Représenté par Madame Camille BARNAUD, agissant en qualité de Directrice

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,



ci-après dénommée « LE VOLCAN ».

D'une part,

Fr

La Ville de Montivilliers

Domiciliée Place François Mitterrand, 76290 Montivilliers

N° Siret : 217 604 479 000 14- Code APE : 8411Z

Licence d'entrepreneur de spectacles : 1-1105504 / 3-1105505

Représentée par Monsieur Jérôme Dubost agissant en qualité de Maire

Ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

ci-après dénommée « LA VILLE ».

D'autre part,

L'ensemble de ces deux parties sera ci-après dénommé « LES PARTIES ».

### Préambule

La présente convention s'inscrit dans le cadre de la 8<sup>ème</sup> édition du Ad Hoc Festival du 29 novembre 2025 au 6 décembre 2025.

Cet événement pluridisciplinaire destiné au jeune public et aux familles, associe 13 communes partenaires sur le territoire de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

L'ensemble du festival concerne 12 spectacles pour 103 représentations.

LA VILLE et LE VOLCAN ont convenu de collaborer pour l'accueil d'un spectacle dans le cadre du Ad Hoc Festival 2025.

LA VILLE s'est assurée de la disponibilité de la salle Michel Vallery à Montivilliers, dont LE VOLCAN déclare connaître et accepter les caractéristiques techniques.

La présente convention a pour objet de définir la part du projet assumée par la VILLE et Le VOLCAN et de fixer en conséquence les flux financiers leur incomitant respectivement. Elle précise en outre les modalités juridiques, logistiques et pratiques de cette collaboration.

CECI ÉTANT EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1<sup>er</sup> – Objet

LE VOLCAN et LA VILLE ont convenu de co accueillir le spectacle suivant dans le cadre du Ad Hoc Festival 2025, aux date(s) et heure(s) mentionnées ci-après :

POP

ci-après dénommée « LE SPECTACLE ».

(B)

Conception : Solenne Pitou-Delaplace  
 Chorégraphic et interprétation : Anne-Laure Masclo, Gaëa Mérigot, Lucien Morineau, et Solenne Pitou-Delaplace  
 Création musicale : et live : Lucien Morineau  
 Création Lumière et régie générale : Benjamin Lebrun  
 Création costumes : Solenne Pitou-Delaplace  
 Chargé de production : Baptiste Fabre

Ci-après dénommée « LA COMPAGNIE »,

**Spectacle conseillé à partir de 5 ans**  
 Durée : 42 minutes  
 Jauge : 150 places

**Dates : Résidence de reprise / adaptation en version frontale**  
 Du mardi 30 septembre 2025 au jeudi 2 octobre 2025

**Représentations :**  
 Le lundi 1er décembre 2025 à 10h et 14h30 (scolaires)  
 Le mardi 2 décembre 2025 à 10h et 14h30 (scolaires)  
 Le mercredi 3 décembre 2025 à 11h et 15h (tous publics)  
 Soit un total de 6 représentations

#### **ARTICLE 2 – Budget**

LE VOLCAN et LA VILLE ont convenu de partager les frais inhérents à l'accueil du spectacle mentionné à l'article 1.

Le budget prévisionnel a fait l'objet d'un accord entre les parties et est détaillé en annexe à la présente convention dont il fait intégralement partie.

Les dépenses engagées au titre de la réalisation du spectacle, objet du présent contrat, seront engagées par LA VILLE et/ou par LE VOLCAN.

Toute évolution à la hausse supérieure à 5% des budgets annexés devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord écrit entre la direction du VOLCAN et la direction de LA VILLE.

#### **ARTICLE 3 – Répartition des dépenses et recettes**

Les parties s'accordent pour partager les risques liés à la diffusion de ces représentations.

LA VILLE et LE VOLCAN ont établi un budget prévisionnel provisoire (joint en annexe n°1 à la présente convention) qu'ils déclarent accepter. Ce budget sera modifié à l'issue de la représentation en fonction des dépenses et des recettes effectives, et sur présentation des justificatifs, afin d'établir le décompte définitif de coréalisation.

Les produits comptabilisés comprennent les recettes de billetterie et les éventuels financements obtenus (ODIA-Normandie, DRAC pour les ateliers...).

A l'issue de la représentation, LE VOLCAN émettra ses bordereaux de billetterie et les transmettra à LA VILLE. Il est entendu entre les parties que seul le décompte définitif et effectué à l'issue des représentations permettra d'évaluer la répartition de la participation de la VILLE et du VOLCAN.

Les coûts artistiques, techniques ainsi que les droits d'auteur dudit spectacle seront pris en charge à 50% par LE VOLCAN et à 50% par LA VILLE.

Dans le cadre de ce co-accueil, les parties conviennent que le taux de TVA applicable pour toute refacturation du VOLCAN à LA VILLE ou inversement est celui de 5.5%

Les charges comprennent toutes les dépenses spécifiques liées à l'organisation du spectacle payées par LA VILLE

et LE VOLCAN.

Les charges prises en compte dans le budget prévisionnel sont celles connues à ce jour et ne peuvent pas être considérées comme exclusives ou limitatives. Toutefois, toutes charges supplémentaires devront être portées à la connaissance des deux parties. Le résultat comptable de la représentation sera établi par LE VOLCAN qui sera également responsable du paiement des taxes et redevances : droits d'auteurs, taxe fiscale, impôts (retenue à la source) etc... Compte tenu des délais nécessaires pour solder les charges dues, notamment les éventuels droits d'auteur et taxes liées au spectacle, les cocontractants conviennent d'un délai minimum de trente jours à l'issue de la représentation pour établir un budget définitif.

**En cas de déficit,** LE VOLCAN établira une facture de participation aux pertes de la coréalisation d'un montant égal à 50 % du déficit total, sur la base HT majorée du taux de TVA en vigueur.

**En cas de bénéfices,** LA VILLE établira une facture de rétrocession de la part de bénéfices d'un montant égal à 50 % du bénéfice total, sur la base HT majorée du taux de TVA en vigueur.

Tes éventuelles autres recettes réalisées par les parties à l'occasion du spectacle ne font pas partie de la coréalisation et demeureront acquises au vendeur.

Toute modification ou complément d'information relatif à l'organisation, à l'accueil du spectacle et à la répartition des dépenses fera l'objet d'un avenant pour en préciser les modalités de prise en charge et de planning.

#### ARTICLE 4 – Apports et engagements de LA VILLE

LA VILLE :

- fera apport de son industrie, de ses connaissances et de son activité aux fins déterminées par l'objet du présent contrat,
- s'est assurée de la disponibilité de la salle Michel Valléry à Montvilliers dès le 30 septembre 2025 pour la résidence, et dès le 30 novembre 2025 pour les montages, les raccords, les répétitions, les représentations et les démontages dudit spectacle objet de la présente convention,
- s'est assurée de demander les autorisations nécessaires au stationnement des cars scolaires pour les séances du lundi 1er et mardi 2 décembre 2025,
- chaque planning a été réalisé en concertation avec LA COMPAGNIE, LA VILLE et LE VOLCAN,
- mettra à disposition son régisseur technique (ou prendra en charge le remplacement de celui-ci), son personnel d'accueil public, d'accueil artistes et de sécurité,
- prendra en charge le catering des artistes et techniciens attachés aux spectacles,
- engagera les frais liés à la surveillance et à la sécurité du lieu,
- prendra en charge le goûter après la séance tout au long du mercredi 3 décembre 2025,
- souscrira les assurances nécessaires à la couverture des risques liés aux répétitions et au spectacle dans son lieu, dans la continuité de son activité,
- prendra en charge le paiement des places des classes de CP (et GS/CP et CP/CE1) des écoles de la VILLE pour le SPECTACLE soit 10 classes. En cas de demandes complémentaires des écoles sur d'autres spectacles proposés dans le Ad Hoc Festival, ces places seront à la charge des écoles,
- prendra en charge les frais afférents à la mise en place des navettes scolaires en provenance de LA VILLE pour LE SPECTACLE

#### ARTICLE 5 – Apports et engagements du VOLCAN

LE VOLCAN :

- engagera et paiera les locations ou achats de matériels supplémentaires si besoin,
- rédigera les contrats avec LA COMPAGNIE, engagera et paiera les sommes relatives à la résidence et à l'accueil du spectacle,
- assurera la Régie Générale du spectacle,
- se chargera de la rédaction et de l'édition des programmes remis aux spectateurs par le personnel de salle,

- prendra en charge les frais afférents à la mise en place des navettes scolaires en provenance d'autres communes de l'agglomération,
- prendra en charge et encaissera la totalité des recettes de billetterie générées par les représentations et fera son affaire du paiement de la TVA afférente

#### ARTICLE 6 – Billetterie, droits d'entrées

Le Volcan prendra en charge la vente des billets du spectacle

Tarif unique : 5€

Gratuité :

- pour les accompagnateurs scolaires dans le respect de la loi à savoir :
  - ❖ 1 accompagnateur pour 8 élèves pour les écoles maternelles (hors AVS)
  - ❖ 1 accompagnateur pour 10 élèves pour les écoles élémentaires (hors AVS)
- Pour l'équipe artistique :
  - ❖ 2 exos par représentation sur les séances tout public

LE VOLCAN communiquera à LA VILLE un décompte précis des entrées réalisées lors de chaque représentation. Dans le cadre de cette co-réalisation les parties conviennent du taux de l'VA applicable à 2,1 % pour toute relfacturation des frais susmentionnés car les spectacles ont joué moins de 141 fois au sens défini par l'article 89 ter annexe 3 du CGI.

Les parties sont convenues d'un commun accord des jauge publiques admises compte tenu des contraintes techniques (règle en salle, problèmes de visibilité,...). Toute augmentation ou restriction des jauge prédéfinies se fera d'un commun accord entre les parties.

#### ARTICLE 7 – Assurances

##### 7/ 1. Responsabilités

LA VILLE souscrira les assurances nécessaires pour ses membres et les objets lui appartenant.

LA VILLE déclare que les commages de toute nature pouvant être causés aux matériels lui appartenant, loués par lui ou dont il a la garde, restent à sa charge, sauf à prouver la responsabilité du VOLCAN.

LE VOLCAN déclare avoir souscrit les assurances nécessaires pour ses membres du personnel et les objets leur appartenant, dans le cadre des répétitions, représentations, y compris pendant le transport de ceux ci.

##### 7/ 2. Dommages

LA VILLE déclare avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts des eaux pour ce qui concerne ses responsabilités locatives liées à l'occupation d'une salle de spectacle ou de son théâtre et renonce ainsi que ses assureurs à tout recours à l'encontre du VOLCAN ainsi que de leurs assureurs en cas de sinistre qui pourrait survenir aux locaux occupés temporairement dans le cadre du co-accueil, objet de la présente convention.

#### ARTICLE 8 – Communication

Les parties déclarent faire apport de leurs moyens de communication respectifs et mettre en œuvre toutes actions de promotion ou de sensibilisation permettant de favoriser la venue du public aux représentations des spectacles objet du présent contrat.

LE VOLCAN mettra en œuvre une campagne de communication et de promotion autour de la programmation générale du festival à l'échelle de l'agglomération et de la Région.

LA VILLE mettra en œuvre tous les moyens de communication dont elle dispose à l'échelle du territoire communal : cela inclut les réseaux d'affichages disponibles, les supports rédactionnels (bulletins municipaux ou autre support susceptibles d'accueillir articles et photos) et site internet incluant la mise en évidence du lien vers le site du festival.

Elle mettra à disposition du public les brochures du festival dans les différents lieux municipaux.

En matière de publicité et d'information, chacune des parties s'engage à respecter l'esprit général de la documentation fournie par les artistes et fera apparaître sur les documents de promotion édités la mention : Dans le cadre du Ad Hoc Festival

Chacune des parties s'engage à faire apparaître le logo de son partenaire.

Ces documents feront l'objet d'une validation mutuelle avant leur publication.

## ARTICLE 9 – Annulation

### ♦ Article 9.1.1 – Report ou modification de la prestation

Tout report ou toute modification de la prestation de LA COMPAGNIE Invitée, si elle est liée à la maladie d'un membre indispensable à la tenue du spectacle, fera l'objet d'un avenant.

### ♦ Article 9.1.2 – Indemnisation au coût réel d'exploitation

Il est convenu entre les parties que l'indemnisation au coût réel répond à un préjudice matériel et financier à l'égard de LA COMPAGNIE Invitée, et porte sur les coûts et les contrats effectivement engagés par elle : Contrat de travail, prestations diverses engagées en amont de sa diffusion, acomptes divers etc.

Si aucune proposition de report ou de modification de la prestation de la COMPAGNIE, telle que définie à l'Article 1 du présent contrat, n'est possible, LE VOLCAN a la gestion et la négociation exclusive de l'indemnité au coût réel de ladite prestation.

La VILLE s'engage à maintenir sa participation forfaitaire définie dans l'Article 2, qui sera reversée en intégralité dans l'indemnité au coût réel négociée par le VOLCAN.

Dans le cas où la participation forfaitaire de la VILLE serait supérieure à l'indemnité au coût réel due, le VOLCAN reverserait la différence à la VILLE, sur présentation de facture.

### ♦ Article 9.2 – CAS DE FORCE MAJEURE

Hors la clause Maladie définie ci-dessus, le présent contrat se trouverait suspendu ou annulé de plein droit et sans indemnité d'aucune sorte, dans tous les cas reconnus de force majeure.

On entend par cas de force majeure des faits qui se sont produits après la signature du contrat, de caractère irrésistible, imprévisible et extérieur, ne pouvant être empêchés par les contractants, notamment : catastrophes naturelles, guerre, insurrection, incendie, épidémie ou tout autre cas de force majeure nécessitant la fermeture de la plupart des salles de spectacles.

## ARTICLE 10 – CLAUSE CONTRE LES VHSS

LE VOLCAN aspire à avoir des espaces sécurisés pour tout le monde : Équipes artistiques, techniques, administratives, permanentes, accueillies, intermittentes et l'ensemble de ses publics.

Conformément aux dispositions du code du travail en matière de coordination de la prévention, les règles applicables en matière de lutte contre le harcèlement, les agissements sexistes et les violences sexuelles sont celles du lieu de travail. LE VOLCAN s'engage donc à mettre en œuvre un plan de lutte contre les violences et le harcèlement sexistes et sexuels (VHSS), et les comportements discriminants, LA VILLE s'engage quant à elle à respecter cette charte et la communiquer auprès de ses équipes.

Lorsque LE VOLCAN ou LA VILLE est informé d'un comportement d'un salarié, qu'il s'agisse d'un membre de l'équipe du VOLCAN ou d'un membre de l'équipe de LA VILLE, d'un membre de l'équipe de LA COMPAGNIE ou d'un salarié d'une entreprise extérieure/un prestataire de service, d'un agent public qui est susceptible de constituer un harcèlement sexuel, un agissement sexiste ou encore une violence sexuelle, il alerte l'employeur du salarié ou de l'agent public mis en cause dans les moindres détails. Les employeurs devront agir de manière conjointe et diligente afin de protéger la victime présumée. Il peut être envisagé que ces mesures de protection et d'accompagnement de la victime présumée, si aucune autre solution convenant aux deux parties ne peut être mise en œuvre, conduisent ces dernières à devoir annuler les représentations. Dans ce cas, les Parties s'engagent à discuter ensemble des conditions financières de l'annulation et du montant de l'éventuelle indemnité qui serait versée.

**ARTICLE 11 – Désistement, défaillance**

À l'exception des cas de force majeure, toute annulation de fait provoquée par l'une des parties entraînera, pour la partie défaillante, l'obligation de verser à son cocontractant une indemnité calculée sur les frais effectivement engagés par elle.

**ARTICLE 12 – Clause compromissoire**

Au cas où des difficultés surviendraient entre les parties à propos de l'exécution ou de l'interprétation du présent contrat, celles-ci s'engagent à d'abord coopérer pleinement avec diligence et bonne foi en vue de trouver une solution amiable au litige.

**ARTICLE 13 – Loi du contrat**

Le présent contrat est régi par la loi française. Le français est la langue faisant foi à l'interprétation du présent contrat.

En cas de recours judiciaire, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation des tribunaux du Havre.

**ARTICLE 14 – Entrée en vigueur**

Le présent contrat entrera en vigueur à date de sa signature par les deux parties sous les conditions expresses ci-dessous en préambule.

Fait à Le Havre, le 5 novembre 2025, en deux exemplaires originaux.

POUR LA VILLE DE MONTIVILLIERS

Monsieur Jérôme Dubost

Maire

POUR LE VOLCAN

Madame Camille BARNAUD

Directrice

  
**LE VOLCAN EPCC**  
 Espace Oscar Niemeyer  
 B.P. 1106 - 76063 LE HAVRE CEDEX  
 Tél. : 02 35 19 10 10  
 SIRET : 511 814 451 00015 - APE 9001 Z

Annexe 1 : Budget prévisionnel

Annexe 2 : Planning prévisionnel

**ANNEXE 1**  
**BUDGET PRÉVISIONNEL**

Le Volcan - Montvilliers Ad Hoc Festival 2025	Pop 6 représentations sur 3 jours 4 solaires & 2 tous publics 6 personnes	Dépenses engagées par	
		Montvilliers	Le Volcan
<b>Charges Coréalisations</b>			
Cession 6 représentations (1 au 3 déc)	9 600,00 €	- €	9 600,00 €
SACD/SACEM	1 296,00 €	- €	1 296,00 €
Transport équipe	132,60 €	- €	132,60 €
Transport décor	330,00 €	- €	330,00 €
Frais d'hébergement	- €	- €	- €
Défraitements	476,10 €	- €	476,10 €
Frais de loges / réceptions	- €	- €	- €
Total coût Artistique	11 834,70 €	- €	11 834,70 €
coût technique intermittents	770,00 €	- €	770,00 €
Prorata Habilieuse	200,00 €	- €	200,00 €
Location / Achats	- €	- €	- €
SSIAP	- €	- €	- €
Total coût Technique	970,00 €	- €	970,00 €
Salaires artistiques & techniques Clé reprise	2 405,00 €	- €	2 405,00 €
Transport décor / location utilitaire	140,00 €	- €	140,00 €
Transport équipe / 1 musicien	132,60 €	- €	132,60 €
Intermittents techniques	770,00 €	- €	770,00 €
Total coût Résidence	3 447,60 €	- €	3 447,60 €
Actions culturelles	- €	- €	- €
Total coût Actions culturelles	- €	- €	- €
Personnel accueil public	- €	- €	- €
Total Accueil public	- €	- €	- €
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>16 252,30 €</b>	- €	<b>16 252,30 €</b>
<b>TOTAL RÉCETTES HT</b>	<b>2 605,29 €</b>		
Billetterie (jauge 150)	2 605,29 €	- €	- €
	- €	- €	- €
<b>DEFICIT HT</b>	<b>13 647,01 €</b>	50%	50%
Part Montvilliers	6 823,51 €	-	-
Part Volcan	6 823,51 €	-	-
Facturation du VOLCAN à Montvilliers	6 823,51 €		
Somme déjà payée / engagée par Montvilliers	- €		
Total refacturation HT	6 823,51 €		
TVA à 5,5%	375,29 €		
<b>Total refacturation TTC</b>	<b>7 198,80 €</b>		

ANNEXE 2  
PLANNING PREVISIONNEL

Le	de	à	Description	Mémo	Lieu	Personnel LE VOLCAN
<b>RESIDENCE / ADAPTATION VERSION FRONTALE</b>						
mardi 30 septembre 2025	09:00	13:00	Montage	livraison matériel lumière volcan la veille	Montbéliard	1 X *Régisseur lumière
	14:00	20:00	Montage	+ réglages-conduite-flage		1 X *Régisseur lumière
mercredi 01 octobre 2025	09:00	13:00	Répétition			
	14:00	18:00	Répétition			
jeudi 02 octobre 2025	09:00	13:00	Répétition			
	14:00	18:00	Répétition			
	18:00	21:00	Démontage	récupération matériel volcan le lendemain		1 X *Régisseur lumière
<b>EXPLOITATION</b>						
dimanche 30 novembre 2025	08:30	13:00	Montage	chargement volcan & transport compris		1 X *Régisseur lumière 1 X *Régisseur Son
	14:00	20:00	Montage	+ réglages-conduite-flage		1 X *Régisseur lumière 1 X *Régisseur Son
lundi 01 décembre 2025	10:00	10:40	Spectacle			
	14:30	15:10	Spectacle			
mardi 02 décembre 2025	10:00	10:40	Spectacle			
	14:30	15:10	Spectacle			
mercredi 03 décembre 2025	11:00	11:40	Spectacle			
	16:00	16:40	Opérations	atelier d'1 heure à l'issue du spectacle		
vendredi 05 décembre 2025	17:00	20:30	Démontage	transport compris & déchargement volcan		1 X *Régisseur lumière 1 X *Régisseur Son

**LE VOLCAN EPCC**

Espace Oscar Niemeyer  
BP 1106 - 76060 LE HAVRE CEDEX  
Tél. : 02 35 19 10 10  
SIRET : 511 814 451 00015 - APE 9001 Z

**M\_DL251124\_174**

## **ABBAYE - PROGRAMME DE MAITRISE D'ŒUVRE - TRAVAUX DE RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES VISANT A RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE ET CULTURELLE DU SITE ET A AUGMENTER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL**

**Monsieur Nicolas SAJOUS, Adjoint au Maire** - L'Abbaye de Montivilliers, classée monument historique depuis 1992, constitue un patrimoine architectural et culturel majeur pour la Ville. Fermée au public à la suite du sinistre du 22 janvier 2018, elle a fait l'objet d'une première phase de travaux structurels permettant sa réouverture en septembre 2025, lors des Journées Européennes du Patrimoine. Ces travaux ont porté sur la rénovation du plancher du premier étage de l'aile Sud, la restauration de la poutre peinte du XVII<sup>e</sup> siècle, la remise en peinture des murs et menuiseries, ainsi que la sécurisation des installations incendie et la réfection des réseaux techniques.

### **Le projet :**

L'objectif de la phase 2 est de créer un lieu unique, d'harmoniser les espaces, de mettre en conformité aux personnes à mobilité réduite et de modifier le classement incendie afin de permettre une plus grande polyvalence des espaces.

Aussi, les travaux consisteront principalement à :

- La création d'une liaison entre l'abbaye et la bibliothèque,
- L'amélioration de la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- La rénovation des sanitaires,
- La réalisation des travaux nécessaires au reclassement incendie des espaces afin de pouvoir rendre plus polyvalents les lieux et notamment l'augmentation des effectifs. A ce titre, il faudra tendre au maximum au classement type L mais également au reclassement type N du RDC afin de pouvoir développer un espace petite restauration,
- La reprise des cheminements de la coursive extérieure,
- La reconfiguration de la porte d'entrée principale et le réaménagement de son accès depuis l'extérieur,
- L'aménagement d'une terrasse,
- La pose d'un réseau wifi,
- L'amélioration de la surveillance du site,
- La création d'espaces de stockage,
- La création d'un espace bureaux (à définir Aile Est, Sud ou Ouest),
- La création d'un espace pédagogique.

### **Définition de la mission :**

La Ville confie une mission de maîtrise d'œuvre comprenant :

- AVP : Etudes d'avant-projet,
- PRO - DCE : Etudes de projet,
- ACT : Assistance pour la passation des contrats de travaux,
- EXE : Etudes d'exécution,
- VISA : Mission Visa partiel
- DET : Direction de l'exécution des travaux,
- OPC : Ordonnancement coordination et pilotage du chantier,
- AOR : Assistance lors des opérations de réception.

Le classement monument historique exige cette procédure pour tout travaux de modification au sens du Code du patrimoine.

Le contenu de chaque élément de missions est celui qui figure aux articles R. 621-32 et suivants du Code du patrimoine.

Le concepteur devra assurer l'élaboration des documents d'urbanisme et suivi de la phase instruction.

### **Montant de l'opération – Phase 2 :**

Montant de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée à l'opération : 561 120 € TTC toutes dépenses confondues (valeur novembre 2025).

Le montant de l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est de 316 020 €TTC (valeur novembre 2025).

**Calendrier prévisionnel :**

- Délibération du conseil municipal du 24 novembre 2025 (adoption du programme de l'opération et autorisation du Maire à solliciter les subventions).
- Procédure et choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : Décembre 2025 à février 2026.
- Validation Drac choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : Mars à mai 2026
- Études, lancement des consultations pour les marchés de travaux : Entre juin et décembre 2026.
- Dépôt demande de travaux Drac et autorisation d'urbanisme et demande de Subventions : Janvier à novembre 2027.
- Travaux : Démarrage décembre 2027.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code du patrimoine, et notamment ses articles L. 621-1 à L. 621-33 et R. 621-25 à R.621-44 ;

**VU** le Code de la commande publique, et notamment ses articles L.2123-1 et R.2431-1 et suivants.

**CONSIDÉRANT**

- Que l'abbaye de Montivilliers est un patrimoine historique et architectural remarquable, qu'il convient de porter une attention particulière à la préservation et à la mise en valeur de ce monument emblématique ;
- Que le programme a pour objectif de créer un lieu unique, d'harmoniser les espaces, de mettre en conformité aux personnes à mobilité réduite et de modifier le classement incendie afin de permettre une plus grande polyvalence des espaces.

**Sa commission municipale n°2 « Vie culturelle et citoyenne » réunie le vendredi 14 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'adopter le programme d'opération ci-joint ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les demandes de financement auprès des partenaires.**

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Monsieur SAJOUS,** je vous invite à poursuivre avec une des délibérations importantes. Nous en avons plusieurs ce soir, celle-ci l'est, au regard de ce que j'annonçais dans mon propos liminaire concernant l'abbaye. Vous nous dites tout du programme de maîtrise d'œuvre que nous allons voter dans quelques instants.

**M. Nicolas SAJOUS –** Merci, Monsieur le Maire. Vous rappeliez il y a quelques instants l'engouement des Montivillons et bien au-delà des habitants d'un territoire plus large pour l'Abbaye de Montivilliers. Ce sont 6 321 personnes qui se sont présentées à l'abbaye et hier, nous y étions jusqu'à 17 heures, heure de la fermeture. Il a fallu pousser les gens dehors parce que les gens continuaient à arriver à 17 heures. Vous avez pu visiter ce lieu emblématique. Il s'agit maintenant de passer à la phase 2 et de faire de cette abbaye un lieu unique, d'harmoniser les espaces, de mettre en conformité aux personnes à mobilité réduite et de modifier le classement incendie afin de permettre une plus grande polyvalence des espaces et ainsi d'accroître le nombre des visiteurs que nous pourrions recevoir.

Vous avez sur la présente délibération les travaux qui seront prévus dans un proche avenir, je vous en laisse prendre connaissance. Et dans le cadre de ces travaux, il s'agit aujourd'hui d'adopter un programme pour recruter un maître d'œuvre qui aura un certain nombre de missions qui figurent également sur la délibération que vous avez sous les yeux. Le montant affecté à l'opération est de 561 120 €, toutes dépenses confondues ; et dans ces 561 000, l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est de 316 020 € à la valeur de novembre 2025.

Vous avez également dans la délibération le calendrier prévisionnel. On regarde toujours dans ces cas-là la dernière ligne et la dernière ligne prévoit un démarrage des travaux en décembre 2027. Sachant que ces travaux prendront sans doute entre 6 et 8 mois si nous laissons l'abbaye ouverte en mode dégradé. La commission municipale Vie culturelle et citoyenne a été réunie le vendredi 14 novembre 2025. Je vous demande d'adopter le programme d'opérations ci-joint qui permettra d'autoriser Monsieur le Maire à solliciter les demandes de financement auprès des partenaires.

**M. Jérôme DUBOST, Maire –** Merci, Monsieur SAJOUS. Sur cette délibération n°9 concernant le programme de maîtrise d'œuvre, y a-t-il des questions ? Oui, je vous en prie.

**M. Laurent GILLE –** Ces travaux amènent un passage obligé par la DRAC et la direction des monuments historiques puisqu'il s'agit donc d'ouvrages touchant au patrimoine. C'est une démarche quand même très procédurière pour des travaux pourtant assez simples. Un nombre d'intermédiaires important pour les avis, pour les études, pour le montage, et des délais de ce fait plus longs pour les études de travaux. Bref, au final, des satisfactions et des améliorations, mais aussi des dépenses plus importantes du fait de toutes ces obligations. Et puis, en regardant un peu le détail des travaux, je me posais la question de quelle coursive extérieure s'agit-il ?

**M. Nicolas SAJOUS** – De celle par laquelle vous sortez pour rejoindre le cloître. C'est-à-dire là où il y a la salle, le dortoir et l'espace pédagogique, qui donne sur le transept.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Vous n'en avez qu'une, c'est celle qui mène dans les dortoirs. Alors, Monsieur GILLE, juste, je m'étonne, vous n'êtes pas un jeune conseiller municipal qui est arrivé, vous êtes élu depuis un certain nombre d'années. Vous avez eu connaissance d'un incident qui s'est produit en 2018 avec une poutre qui s'est affaissée. Je ne vais pas vous faire l'injure de rappeler que lorsque nous touchons à des bâtiments qui sont monuments historiques – c'est le cas pour l'abbaye de Montivilliers depuis 1992, c'est le cas de l'église abbatiale Saint-Sauveur depuis 1862 – dès lors que nous avons à agir sur ces bâtiments, c'est la règle, nous avons à consulter l'ABF, (Architecte des Bâtiments de France), l'architecte des monuments historiques, nous travaillons avec la DRAC, parce que nous avons besoin de leur validation pour ensuite présenter, que ce soit à la Région ou au Département de la Seine-Maritime ou à tout autre acteur qui, nous l'espérons, viendra nous apporter des subventions, nous avons besoin de leur validation. Je ne pense rien vous apprendre ce soir et évidemment, c'est très long. Dès lors que l'on veut percer une porte, c'est au moins deux ans de démarches administratives. Le seul qui ait réussi à édifier un illustre bâtiment, c'est le Président de la République qui a fait fort avec évidemment Notre-Dame. Il est Président de la République, il a mobilisé tous les services de l'État. C'est-à-dire que là, nous, nous allons devoir attendre deux ans, lui, en deux jours, ça a dû être fait, mais c'est comme ça que ça fonctionne dans les collectivités, Monsieur GILLE, je ne vais rien vous apprendre. Que vous trouviez ça long, je vais même vous dire une chose, je suis d'accord avec vous. Et quand je vois que nous avons mis 7 ans... Parce qu'en fait, ce n'est pas tant la nature même des travaux. Parce que les entreprises, dès lors qu'elles ont le go, les chantiers arrivent, les ouvriers arrivent, ils travaillent. Mais ce dont nous avons besoin – et je le rappelle, c'est une précaution que nous prenons – nous allons chercher des subventions et les subventions doivent être notifiées, doivent être votées avant de pouvoir démarrer des travaux. C'est très long, mais c'est quand même non négligeable dès lors que nous avons des sommes non négligeables.

Monsieur SAJOUS et Monsieur GILLE.

**M. Nicolas SAJOUS** – Je suis d'accord avec vous, Monsieur GILLE, nous n'avons pas de temps à perdre et le temps administratif est très long. Par contre, je m'étonne un peu, parce que l'accident a eu lieu le 22 janvier 2018 et lorsque nous sommes arrivés à la tête de la municipalité en mars 2020, nous avons pu constater qu'il n'y avait pas eu l'ombre d'une réflexion sur le devenir des bâtiments abbatiaux. En ce qui me concerne, je considère que c'est deux ans de perdus et effectivement, maintenant on aimerait bien les récupérer, mais c'est trop tard.

**M. Laurent GILLE** – Il y a eu une réflexion de faite, il y a déjà eu des choses de lancées, je crois même que j'ai dû le garder à la maison, j'avais fait une photocopie d'un certain document que je vous repasserai, il y a eu des choses de faites avant 2020. Monsieur le Maire, vous faites allusion à Notre-Dame de Paris et au Président de la République. Je pense que plus féliciter le Président de la République, c'est peut-être plus féliciter les professionnels qui se sont vraiment démenés pour faire rénover ce bel ouvrage.

Pour revenir à Montivilliers et la rénovation et la reprise du plancher, moi j'ai toujours été étonné que l'on ait eu ce pépin là, alors qu'en 2005, il y a déjà eu une rénovation et un renforcement de cette poutre et qu'on n'a rien retrouvé dans les dossiers, dans les dossiers techniques, il y avait absolument rien. Normalement quand on fait un chantier de reprise de structure, il y a des plans, il y a des documents. On n'a rien retrouvé quand il s'est agi de voir ce qui pouvait être refait ou pourquoi ça a lâché. Ça, ça m'a toujours étonné, je n'ai jamais eu la réponse.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Écoutez, c'était en janvier 2018, j'imagine que vous étiez sans doute plus à même que moi en janvier 2018 pour avoir les réponses. Si vous ne les avez pas eues lorsque vous étiez adjoint au maire, c'est dommage que vous n'ayez pas pu les avoir à l'époque indiquée.

Sur le programme de maîtrise d'œuvre en lui-même, y a-t-il d'autres questions sur ce projet ? Madame LAMBERT.

**Mme Virginie LAMBERT** – Oui, merci. Nous nous félicitons tous de la réouverture de l'abbaye, qui est un des joyaux de notre ville et c'est vraiment une très belle réalisation. Nous avons une question pour la suite, est-ce que vous avez une piste de projet éventuellement justement au niveau touristique ? Avant, on avait un parcours, est-ce que avec la nouvelle technologie, il y a des choses de prévues ? Juste pour savoir un petit peu au niveau de la suite pour notre abbaye.

**M. Nicolas SAJOUS** – Votre question est tout à fait légitime. Effectivement, vous avez vu que dans les sommes qui étaient évoquées dans la délibération, nous avions 561 000 pour l'ensemble de l'opération et 316 000 pour les travaux en eux-mêmes, ce qui nous laisse un delta de 245 000. Et ces 245 000 sont justement affectés à des études scénographiques pour nous accompagner, pour accompagner la Ville dans la recherche d'une scénographie moderne, mais qui ne soit pas caduque trop rapidement, c'est ça aussi l'enjeu. Elles serviront aussi au choix du matériel des expositions, il faut repenser les expositions. Le mobilier scénographique n'est pas encore commandé dans sa totalité. Un travail sur les éclairages et bien entendu, un parcours numérique moderne avec un financement dans le cadre du contrat de territoire.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur SAJOUS. Juste préciser aussi que toute cette démarche, nous la faisons et nous l'avons commencée. Dans le dossier du magazine de septembre-octobre, vous aviez tout un dossier sur l'abbaye, il était indiqué « l'histoire s'écrit avec vous ». Nous avons commencé à collecter un certain nombre de remarques, observations, idées d'habitants. On va continuer parce qu'évidemment, cette démarche, nous allons la faire avec les habitants, on va continuer là-dessus.

*Sur la démarche de panneaux pédagogiques et autres, il s'agit aussi d'éviter que ça vieillisse trop vite. Vous savez, le problème c'est que les technologies avancent. Mais investir pour se dire que 3 ans après, c'est un peu désuet, il va falloir qu'on réfléchisse à ça parce que c'est un cahier des charges très précis qu'il va falloir avoir à l'esprit. Aussi parce qu'il faut se projeter toujours sur l'avenir.*

*Et puis enfin, dire qu'on est vraiment accompagnés avec l'Office du tourisme. Il se trouve qu'avec l'Office du tourisme, on a un vrai travail partenarial. Et puis la Région, parce que nous sommes éligibles à des subventions de la Région Normandie. Et parmi les priorités des priorités de la Région Normandie, c'est l'axe touristique qui est mis en avant. Donc il faut que nous puissions le défendre, plus on va défendre ce volet-là, plus nous sommes certains d'avoir la subvention qui va tomber. Alors, on me dit que peut-être ce serait le 1<sup>er</sup> décembre que nous aurions déjà une première somme qui pourrait nous être allouée. Donc c'est une réflexion globale que nous voulons avoir sur la suite.*

*Et puis je profite, vous n'avez pas posé la question, mais je le dis aussi. Quand on indique l'aménagement d'une terrasse ou éventuellement le travail autour d'une petite restauration, nous ferons comme vous l'avez entendu avec l'intervention de Logéo tout à l'heure, nous allons lancer un AMI. AMI : Appel à Manifestation d'Intérêt. Ce qui est en fait un moyen pour le public averti, en tout cas pour des professionnels de s'intéresser. Vous avez vu que lorsque nous avions lancé l'AMI pour l'office notarial, plusieurs promoteurs, Logéo en l'espèce, avaient trouvé que c'était une bonne démarche. Nous allons le faire pour l'idée d'un travail autour de la petite restauration qui peut être envisagée, avec une terrasse qui peut être installée devant l'aile sud de l'abbaye. Tout ça fera l'objet de réflexions menées par la maîtrise d'œuvre qui va nous accompagner.*

**M. Nicolas SAJOUS** – *Si je peux me permettre de rajouter, tout l'intérêt des travaux et puis du maître d'œuvre qui va nous accompagner va être aussi de réaliser des travaux nécessaires au reclassement incendie, pour justement accroître notre capacité à recevoir du public, notamment au classement type L, mais également au reclassement type N du rez-de-chaussée, afin de pouvoir développer un espace de petite restauration. C'est une vraie difficulté que d'obtenir ces reclassements et nous y travaillons.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Merci, Monsieur SAJOUS. Pas d'autres questions sur cette délibération sur ce programme de maîtrise d'œuvre ? S'il n'y a pas d'autre question, nous allons passer au vote. Qui s'abstient sur cette délibération ? Qui vote contre ? Délibération adoptée à l'unanimité, merci. Merci, Monsieur SAJOUS.*

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

**MARCHES PUBLICS DE MAITRISE D'OEUVRE**

**ABBAYE DE MONTIVILLIERS**

**PROGRAMME**

**Maître d'ouvrage :**

**MAIRIE DE MONTIVILLIERS**

**Place François Mitterrand  
BP 48**

**76290 MONTIVILLIERS**

**Objet de la consultation :**

**ABBAYE – Réaménagement des espaces – Phase 2**

Organisation d'une procédure adaptée conformément aux articles L2123-1 et R2123-1-1<sup>o</sup>,  
R2431-1, R2431-19 à R2431-23, R2432-1 et suivants du code de la commande publique

## ABBAYE – Réaménagement des espaces – Phase 2

### I Projet :

La Ville de Montivilliers a mené d'importants travaux structurels pour permettre la réouverture de l'Abbaye en septembre 2025 lors des journées européennes du patrimoine.

Ce bâtiment était fermé à la suite du sinistre du 22 janvier 2018 lorsqu'une poutre s'est affaissée.

Cette première phase de travaux a consisté notamment à :

- La rénovation complète du plancher du premier étage de l'aile Sud,
- La rénovation de la poutre peinte du 17<sup>ème</sup> siècle,
- La remise en peinture des murs et menuiseries,
- Le réaménagement des cheminements piétons du cloître,
- La remise aux normes des installations incendie,
- La réfection de la plomberie et des installations de chauffage.

Le 20 septembre 2025, les visiteurs ont pu découvrir ou redécouvrir ce lieu classé monument historique depuis 1992.

L'objectif de la phase 2 est de créer un lieu unique, d'harmoniser les espaces, de mettre en conformité aux personnes à mobilité réduite et de modifier le classement incendie afin de permettre une plus grande polyvalence des espaces.

Aussi, les travaux consisteront principalement à :

- La création d'une liaison entre l'abbaye et la bibliothèque,
- L'amélioration de la mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- La rénovation des sanitaires,
- La réalisation des travaux nécessaires au reclassement incendie des espaces afin de pouvoir rendre plus polyvalent les lieux et notamment l'augmentation des effectifs. A ce titre il faudra tendre au maximum au classement type L mais également au reclassement type N du RDC afin de pouvoir développer un espace petite restauration.
- La reprise des cheminements de la coursive extérieure,
- La reconfiguration de la porte d'entrée principale et le réaménagement de son accès depuis l'extérieur,
- L'aménagement d'une terrasse,
- La pose d'un réseau wifi,
- L'amélioration de la surveillance du site,
- La création d'espaces de stockage,
- La création d'un espace bureaux (à définir Aile Est, Sud ou Ouest),
- La création d'un espace pédagogique.

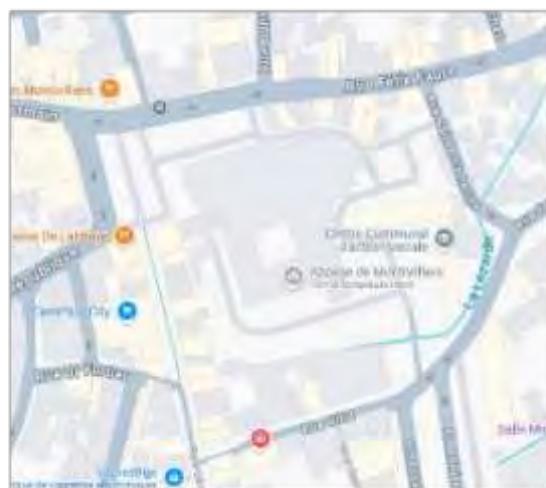
Aussi, une consultation doit être organisée afin de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des travaux de réaménagement des espaces (phases 2).

## II Présentation du site :

La ville de Montivilliers fait partie de la Communauté Urbaine du Havre et se situe dans le département de la Seine-Maritime.



### Plan de masse



## III Classement ERP

Type Y L de 3ème catégorie (PV SDIS du 03 septembre 2025)  
 Activité type L pour la salle d'expo du RDC de l'aile Est et pour la salle de conférence et réception au 1<sup>er</sup> étage de l'Aile Sud.

## IV Définition de la mission

Mission de maîtrise d'œuvre comprenant :

- AVP : Etudes d'avant-projet,
- PRO - DCE : Etudes de projet,
- ACT : Assistance pour la passation des contrats de travaux,
- EXE : Etudes d'exécution,

- VISA : Mission Visa partiel
- DET : Direction de l'exécution des travaux,
- OPC : Ordonnancement coordination et pilotage du chantier,
- AOR : Assistance lors des opérations de réception.

Chaque élément de missions figure à l'article R 621-34 du code du Patrimoine.

Le concepteur devra assurer l'élaboration des documents d'urbanisme et suivi de la phase instruction.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra être composée à minima des compétences suivantes :

- Un architecte répondant à l'article R621-28 du code du patrimoine et assurant l'OPC. En cas de groupement, le mandataire sera de préférence l'architecte
- Un bureau d'études techniques tous corps d'état ayant notamment à minima les compétences
  - o Fluide
  - o Structure
  - o Dessinateur projeteur
  - o VRD
- Un économiste de la construction

## **V Autres intervenants**

- Coordonnateur sécurité et protection de la santé
- Contrôleur technique
- Coordonnateur SSI

## **VI Montant prévisionnel de l'opération**

- Montant de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée à l'opération : 561 120 € TTC toutes dépenses confondues valeur novembre 2025.
- Le montant de l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux est de 316 020 €TTC valeur novembre 2025.

## **VII Financeurs potentiels**

- ✓ DRAC
- ✓ Département
- ✓ Région

## **VIII Calendrier**

- Délibération du conseil municipal du 24 novembre 2025 (adoption du programme de l'opération et autorisation du Maire à solliciter les subventions).
- Procédure et choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : Décembre 2025 à février 2026.

- Validation Drac choix de l'équipe de Maîtrise d'œuvre : Mars à mai 2026
- Etudes, lancement des consultations pour les marchés de travaux : Entre juin et décembre 2026.
- Dépôt demande de travaux Drac et autorisation d'urbanisme et demande de Subventions : Janvier à novembre 2027.
- Travaux : Démarrage décembre 2027.

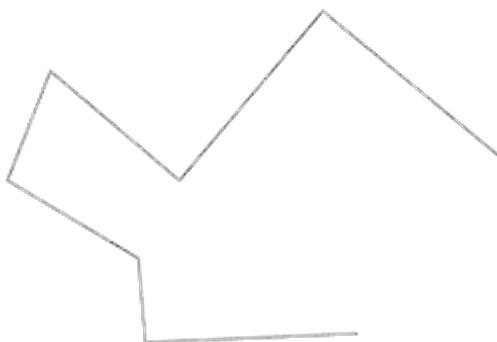
### **X Imputations budgétaires :**

Fonction : 312 : Patrimoine

Nature : 2031 : études – 2033 : frais d'insertion – 21612 et 21622 : dépenses

ultérieures immobilisées – 2188 : autres - 2316 : travaux

Opération : 10302 : Aménagements intérieurs de l'abbaye



**COMMERCES****M\_DL251124\_175****DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE – DÉROGATIONS MUNICIPALES AU PRINCIPE DE REPOS DOMINICAL DES SALARIÉS – ANNÉE 2026 - AVIS**

**Madame Pascale GALAIS, Adjointe au maire**, présente le principe des dérogations municipales au repos dominical qui a été établi pour permettre aux branches commerciales concernées d'exercer leur activité exceptionnellement les dimanches de forte activité commerciale. L'article L. 3132-26 du code du travail donne compétence au Maire pour accorder, par arrêté municipal avant le 31 décembre pour l'année suivante, aux établissements de commerce de détail, où le repos a lieu normalement le dimanche, jusqu'à 12 dérogations par année civile au repos dominical contre 9 en 2015 et 5 auparavant. Cette augmentation résulte de la loi du 6 août 2015 relative à la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron. Conformément aux articles L.3132-26 et R.3132-21 du code du travail, l'arrêté municipal accordant une telle dérogation au repos dominical doit être pris après avis des organisations d'employeurs et de salariés intéressées et du conseil municipal. Au-delà de 5 dimanches concernés, la décision du Maire est prise après avis conforme de l'organe délibérant de l'EPCI dont la commune est membre.

Les organisations syndicales d'employeurs et de salariés intéressées ont été consultées par courrier en date du 2 octobre 2025. Le syndicat Force Ouvrière et la Fédération Nationale des détaillants en Chaussures de France ont donné un avis défavorable. A ce jour, la Fédération des Enseignes de l'Habillement, ainsi que les syndicats CFE-CGC, CFDT, CGT, CFTC n'ont pas répondu.

Il est proposé d'autoriser l'ouverture pour 5 (cinq) dimanches en 2026 :

- 11 janvier 2026 (1<sup>er</sup> dimanche des soldes d'hiver)
- 29 novembre 2026 (Black Friday)
- 6-13 et 20 décembre 2026

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**VU** le Code du Travail, notamment ses articles L.3132-25, L.3132-26 à L.3132-27-1 et R.3132-21 ;

**VU** la consultation des organisations d'employeurs et d'employés intéressées par courrier en date du 2 octobre 2025 ;

**CONSIDÉRANT**

- Que dans les établissements de commerce de détail où le repos hebdomadaire a lieu normalement le dimanche, ce repos peut être supprimé, par décision du maire prise après avis du conseil municipal ;  
- Que le nombre de ces dimanches ne peut excéder douze (12) par années civile ;  
- Que la Chambre de Commerce et d'Industrie Seine Estuaire a sondé les commerces de détail pour l'année 2026 ;  
- Que la Ville de Montivilliers a proposé cinq (5) dates d'ouverture pour les dimanches en 2026 lors de la réunion de concertation à la Communauté urbaine :

- 11 janvier 2026 (1<sup>er</sup> dimanche des soldes)
- 29 novembre 2026 (Black Friday)
- 6 - 13 et 20 décembre 2026

**Sa commission municipale n°6, « Attractivité du territoire et Urbanisme », réunie le 18 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- D'émettre un avis favorable pour les 5 dérogations au principe de repos hebdomadaire dominical des salariés pour l'ensemble des commerces de détail de la Ville aux dates suivantes : 11 janvier – 29 novembre - 6-13 et 20 décembre 2026.

**Sans incidence budgétaire**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je cède la parole pour la délibération numéro 10, Madame GALAIS, pour évoquer une question relative aux dérogations municipales.

**Mme Pascale GALAIS** – Merci, Monsieur le Maire. Cette délibération traite des dérogations municipales au principe de repos dominical des salariés. Jusqu'à 12 dérogations peuvent être octroyées aux établissements de commerce de détail. Il est proposé, comme l'an dernier, d'autoriser l'ouverture pour 5 dimanches en 2026. Les dates proposées conjointement avec Harfleur sont les suivantes : le 11 janvier 2026 (correspondant au premier jour des soldes d'hiver) ; le 29 novembre 2026 (pour le Black Friday) ; les 6, 13 et 20 décembre 2026. Après en avoir délibéré, je vous propose d'émettre un avis favorable pour ces 5 dérogations au principe de repos hebdomadaire des salariés, selon les dates précitées.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Madame GALAIS. Des questions sur cette délibération ? Il n'y en a pas. Délibération 10, vous m'indiquez si vous vous abstenez ? Si vous votez contre ? Donc la délibération 10 est adoptée à l'unanimité.

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0

#### URBANISME

#### M\_DL251124\_176

#### TRANSFORMATION D'UN ANCIEN HÔTEL EN 33 LOGEMENTS A DESTINATION DES INTERNES DU GROUPE HOSPITALIER DU HAVRE, D'ÉTUDIANTS ET DE JEUNES TRAVAILLEURS - 2 BIS RUE DES CASTORS - SCI OCÉANIA - OBJECTIFS POURSUIVIS ET MODALITÉS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

**Madame Pascale GALAIS, Adjointe au Maire** – Le Conseil Municipal a délibéré le 20 juillet 2020 pour définir les nouvelles modalités de la concertation préalable instaurée par délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2014 pour les projets concourant à créer 10 logements et plus, comme le permet l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme. Cet article introduit en effet la possibilité de mettre en place une concertation préalable avant le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les projets de travaux ou d'aménagements, publics comme privés, soumis à permis de construire ou à permis d'aménager et qui ne sont pas soumis à la concertation préalable obligatoire de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme. Le 9 octobre 2023 le Conseil Municipal a fait évoluer ces modalités de concertation. En effet, suite au renforcement de l'attractivité de la Ville, il est constaté que de nombreux promoteurs présentent des propositions de projets immobiliers inférieurs à 10 logements, mais avec un impact fort sur le cadre de vie environnant. Dans ces conditions, la Ville a soumis à concertation préalable les projets concourant à créer 5 logements et plus.

Le but recherché est de développer la concertation et la participation du public dans les décisions relatives à l'urbanisme et de diminuer le risque de contentieux. Ainsi, le maître d'ouvrage peut adapter son projet en fonction des observations et propositions formulées par le public avant le dépôt du permis, ce qui contribue à améliorer la qualité du projet et donc à renforcer son acceptabilité.

Le projet de la SCI Océania consiste en la transformation d'un ancien hôtel en 33 logements à destination des internes du Groupe Hospitalier du Havre, d'étudiants et de jeunes travailleurs au 2 bis Rue des Castors. La livraison de cette opération est prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2026. Le conseil municipal est compétent pour définir, dans le respect du protocole voté par délibération du 20 juillet 2020 et du 9 octobre 2023, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la réalisation de ce projet.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 300-2, L. 103-3, R. 300-1 et R. 431-16,

**VU** la délibération du Conseil Municipal de Montivilliers du 23 juin 2014 définissant les projets soumis à concertation préalable,

**VU** la délibération du 20 juillet 2020 définissant les nouvelles modalités de la concertation préalable facultative,

**VU** la délibération du 9 octobre 2023 renforçant modalités de la concertation préalable facultative,

**VU** la demande de la SCI Océania représentée par M. Patrick DUDAS en date du 8 octobre 2025 concernant la réalisation du projet

**Sa commission municipale « Attractivité du territoire et Urbanisme » réunie le 18 novembre 2025, consultée,**

Après en avoir délibéré,

**DÉCIDE**

**- De définir les objectifs poursuivis par la concertation préalable organisée dans le cadre du projet de transformation d'un ancien hôtel en 33 logements à destination des internes du Groupe Hospitalier du Havre, d'étudiants et de jeunes travailleurs au 2 bis Rue des Castors, de la SCI Océania, comme suit :**

- De développer la concertation et la participation de l'ensemble des acteurs dans les décisions relatives à l'urbanisme ;
- De créer la possibilité pour les usagers de consulter et de réagir par voie numérique ;
- D'inciter un échange entre le maître d'ouvrage et les riverains du projet sur la meilleure façon de limiter les nuisances du projet susceptibles d'être occasionnées au voisinage avant le dépôt du permis ;
- De saisir les associations locales qui pourront rendre un avis ;
- D'étendre et d'adapter les modalités d'affichage et de communication informant de la tenue de la concertation préalable ;

**- De définir les modalités de la concertation préalable susmentionnée comme suit :**

- Le dossier de présentation du projet conforme à l'article L. 300- 2 du Code de l'Urbanisme transmis par le maître d'ouvrage sera mis à disposition du public pour consultation aux horaires d'ouverture soit : les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8 h 15 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h sur rendez-vous au service Urbanisme de Montivilliers, Pôle Cadre de Vie, 28 rue Raoul Dufy, du lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025 au vendredi 19 décembre 2025 inclus.
- Le dossier devra comprendre la localisation du projet dans l'environnement et sur le terrain, sa destination, les caractéristiques des constructions ou aménagements envisagés, comprenant un avant-projet architectural, la desserte du projet par les équipements publics et l'aménagement de ses abords ;
- Le dossier devra être mis en ligne sur le site Internet de la Ville de Montivilliers : <https://www.ville-montivilliers.fr> pendant toute la durée de la mise à disposition du public définie ci-dessus ;
- Un avis sera publié sur le site Internet de la Ville de Montivilliers, sur le panneau d'affichage à l'entrée de la mairie, au Pôle Cadre de Vie, et sur le lieu du projet (à réaliser par le maître d'ouvrage)
- Les associations suivantes devront être concertées compte tenu de l'objet de leur activité est en lien avec le projet :
  - o Montivilliers Harmonie Ville est Nature (MTVH) - Cadre de vie ;
  - o Association Droit des Locataires et Loisirs Culturels (DLLC) – Droit des locataires
  - o Association Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV) – Droit des locataires
  - o Association La Cepee - Lien à la nature, notamment pour des publics fragiles et lutter contre toutes formes d'exclusions
- Une réunion publique se tiendra le mardi 2 décembre 2025 à 19h, à la Maison de l'Enfance (MEF), salle de la Minot. Les riverains devront être invités à la réunion publique par le promoteur. Une invitation sera distribuée dans leur boîte aux lettres.
- La réunion publique sera suivie de prises de rendez-vous individuels par le promoteur pour les riverains désirant exprimer leur problème de façon personnelle.

**Les observations du public seront recueillies :**

- Dans un registre destiné aux observations ou propositions de toute personne intéressée qui sera mis à la disposition du public pendant toute la concertation, soit du lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025 au vendredi 19 décembre 2025 inclus, au Pôle Cadre de Vie, 28 rue Raoul Dufy, ainsi qu'en Mairie (Hôtel de Ville) aux heures et jours susvisés. Par courrier durant la période de mise à disposition, à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – service Urbanisme – place François Mitterrand – B.P. 48 – 76290 MONTIVILLIERS
- Par voie électronique sur l'adresse dédiée : [concertation-urbanisme@ville-montivilliers.fr](mailto:concertation-urbanisme@ville-montivilliers.fr)

Le bilan de la concertation sera établi par le Maire et transmis à la SCI Océania dans un délai maximum de quinze jours à compter de la date de la clôture de la concertation ;

En application de l'Article R.300-1 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage devra expliquer comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan ;

Conformément à l'Article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage devra joindre au permis de construire le bilan de la concertation et le document établi par le maître d'ouvrage pour expliquer les conséquences qu'il a tirées de ce bilan ;

Le projet pourra être modifié pour tenir compte des observations ou propositions du public, mais devra rester sans discordance manifeste avec le projet initial soumis à concertation.

### **Sans incidence budgétaire**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors, j'évoquais le projet de programme de maîtrise d'œuvre de l'abbaye. Là, nous avons un troisième projet après celui de Logeo. Un projet dont vous avez eu vent notamment dans le magazine municipal, mais ce soir nous présentons une délibération dont vous connaissez le principe, c'est évidemment de pouvoir lancer les modalités de concertation préalable pour la transformation d'un ancien hôtel. Si on vous cède la parole et si je vous la cède bien volontiers, Madame GALAIS, c'est parce que vous avez en charge l'attractivité économique, mais aussi tout ce qui concerne la démographie médicale. Je vais vous laisser présenter la délibération comme ça, ça nous permettra de rebondir. Madame GALAIS, vous avez la parole.

**Mme Pascale GALAIS** – Merci, Monsieur le Maire. Cette délibération traite des objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable pour la transformation d'un ancien hôtel en 33 logements, à destination des internes du groupe hospitalier et d'étudiants et de jeunes travailleurs.

Le Conseil municipal a délibéré en juillet 2020 pour définir les nouvelles modalités de concertation préalable pour les projets concourant à créer 10 logements et plus.

En octobre 2020, suite à l'engouement des promoteurs, la Ville a soumis à concertation les projets de 5 logements et plus.

Le projet de la SCI Oceania consiste en la transformation d'un ancien hôtel, situé 2 rue des Castors, en 33 logements. La livraison de ce projet est prévue pour le troisième trimestre 2026.

Je vous propose de définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation préalable selon les éléments qui vous sont détaillés dans cette délibération. Les observations du public seront recueillies et transmises au maître d'ouvrage qui devra expliquer comment il a pris en compte les observations et propositions ressortant du bilan.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Alors, vous connaissez le principe maintenant, c'est qu'on délibère du principe de la concertation. Le projet en lui-même sera présenté en réunion publique, c'est le mardi 2 décembre dans cette même salle de La Minot' à la Maison de l'Enfance et de la Famille, où nous commençons à avoir l'habitude d'avoir des présentations de ces projets. Peut-être répondre aux questions qui peuvent se poser légitimement sur le principe d'une concertation. Enfin, sur la concertation en elle-même, je crois que maintenant, on est une des rares villes à le faire et je crois que ça fonctionne bien. La preuve c'est qu'à chaque fois on avance sur des projets et au moins on en a la maîtrise et on connaît bien nos dossiers. Est-ce qu'il y a des questions sur ce projet ?

**M. Arnaud LECLERRE** – C'est un très bon projet, en tout cas c'est une très bonne piste et peut-être que quelques médecins resteront sur notre ville de Montivilliers à la suite de ces logements. Et peut-être sans faire de secret, d'autant plus que, je ne sais pas si je peux le dire, mais il y aura un petit chemin piéton qui amènera de ces logements-là à l'hôpital. Donc c'est sécurisant, leur accès. En tout cas, c'est très bien.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Mais vous pouvez le dire puisque vous étiez à la commission et que nous avons commencé à évoquer les avantages de ce projet. Ça me permet de rebondir sur ce que vous disiez. La vraie stratégie que nous développons ici, vous avez vu, il s'agit d'une vraie stratégie. Nous avons un bâtiment qui est quasiment depuis 10 ans à l'abandon, une friche, un hôtel. La chance d'avoir une SCI, donc un entrepreneur, très motivé, qui a envie vraiment sur le territoire de Montivilliers de s'engager, qui a compris que, comme dans toute la France, il y a ce problème de démographie médicale. Et qui, en lien avec la Ville, puisqu'il est venu me voir il y a un petit moment déjà, nous avons travaillé et fait le lien avec le GHH, le Groupe Hospitalier du Havre. Parce que à l'heure où je vous parle, ce sont 142 internes qui sont accueillis. 142 internes accueillis au 1<sup>er</sup> mai, 142 internes accueillis au 1<sup>er</sup> novembre. C'est un vrai vivier de médecins en devenir. Je rappelle que les internes, dans leur parcours étudiant, ils sont rattachés à l'université de Rouen et ils ont à travailler, ils passent par le GHH. Y compris pour les médecins qui choisiront la médecine générale, ils sont obligés de passer 6 mois à l'hôpital. Eh bien de se

poser un peu à Montivilliers, d'y passer 6 mois, et vous aurez compris que le tramway arrivera. Evidemment c'est concordant, on est sur une vision au long terme, c'est évidemment de pouvoir relier si besoin Le Havre, retrouver leurs camarades parce qu'il y a un internat notamment à Flaubert. C'est d'avoir 16 chambres. Je précise que sur ce projet de 33 logements, 16 seront dédiés et pendant une durée de 3 années, le GHH prend le financement de 16 chambres sur 3 années. C'est d'avoir cette vraie stratégie. Ce que nous déployons au sein de la communauté urbaine, c'est comment capter des internes, des jeunes gens qui faisant leurs études de médecine sur le territoire havrais viennent parfois du territoire métropolitain, mais parfois des outre-mer. Eh bien se disent : j'ai 24, 25 ans, il se trouve que je me suis plu. Et il arrive parfois qu'à 24, 25 ans, on trouve son compagnon ou sa compagne, qui deviendra ou sa femme ou son mari et parfois c'est un Normand. Eh bien, l'attache normande peut prendre sens. Mais je le dis parce que c'est une vraie stratégie et là véritablement je veux souligner et puis je n'irai pas plus loin là-dessus, c'est un vrai travail de synergie, que ce soit entre la Communauté urbaine et la Ville du Havre parce qu'on travaille aussi avec la Ville du Havre sur l'accueil des internes, la Ville de Montivilliers bien évidemment. Et un entrepreneur dont je veux saluer vraiment la vision et l'envie vraiment de s'impliquer sur le territoire et d'être avec nous avec les forces publiques pour travailler avec l'hôpital Jacques Monod. Je dis toujours du bien de l'hôpital Jacques Monod, c'est un hôpital public, mais je vous assure qu'on a un hôpital public qui a recruté énormément de professionnels, mais surtout qui s'est doté de technologies, de belles technologies. On a vraiment la chance d'avoir un très bel hôpital public ici et des professionnels médicaux très engagés ici à l'hôpital. Donc c'est un projet qui, vous l'aurez compris, répond à une urgence, mais surtout qui a une vraie stratégie pour lutter contre la démographie médicale. Et répondre à une urgence, c'est aussi ça, c'est qu'en fait d'année en année, il y a de plus en plus d'internes qui viennent ici à Monod, c'est bon signe, ça veut dire qu'il y a des maîtres de stage, ça veut dire qu'il y a des capacités d'accueil et on ne peut que s'en féliciter. Donc rendez-vous à la réunion publique pour évidemment en savoir plus. Nous aurons une présentation conjointe de la SCI, de l'entrepreneur, et aussi du GHH qui viendra présenter la façon dont fonctionnent les internats et en tout cas l'internat ici à Monod. M. GILLE.

**M. Laurent GILLE** – Je voulais simplement vous dire qu'on est d'accord sur cette implantation, sur cet accueil et sur ce que vous venez de dire. Par contre, en commission on a évoqué aussi le souci de très vite réfléchir aux accès, parce que les accès ne sont pas faciles depuis l'avenue Mendès France, qui est très chargée en trafic. On peut assez facilement accéder venant de Monod, par contre beaucoup plus difficilement, il faut faire tout un détour, en venant de Montivilliers. Donc, il a donc été évoqué en commission le fait de réfléchir assez vite à un accès piéton et peut-être un autre accès amélioré en partie basse du projet pour des questions de sécurité.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Si je peux me permettre, Monsieur LECLERRE a été plus attentif que vous à la commission parce qu'il a pointé qu'il y avait ce chemin piétonnier et que nous l'avons montré sur des plans et que c'est au travail et que c'est vraiment un axe. D'ailleurs, dans le visuel qui sera présenté, on a remis les cheminements piétonniers, je crois qu'on est à 600 mètres de mémoire, 600 ou 700 mètres. Et donc, ce sera présenté de manière très détaillée. J'en profite pour dire que nous avons rencontré les associations, nous soumettons toujours à des associations, elles sont quatre, toujours les projets en amont pour essayer de les amender pour aller devant le public. Et les quatre associations qui ont pu déjà découvrir le projet ont toutes manifesté leur enthousiasme et elles ont pu évoquer d'avoir des plans bien détaillés sur le cheminement piétonnier. Donc ce sera consolidé, mais Monsieur LECLERRE l'avait bien souligné tout à l'heure. Avec ces remarques, qui est d'avis de s'abstenir sur ce projet ? Personne. Qui s'oppose ? Personne. C'est donc un projet adopté à l'unanimité. Ce qui me permet de remercier Madame GALAIS.

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 076-217604479-20251216-M\_DL251215\_195-DE

**GRANDS PROJETS**

**M\_DL251124\_177****NOUVEAU QUARTIER - CONCESSION D'AMÉNAGEMENT - ATTRIBUTION**

**M. Eric LE FEVRE, Adjoint au Maire** – En qualité de collectivité prenant l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée au sens de l'article R311-1 du Code de l'urbanisme, la commune de Montivilliers a décidé de procéder à l'étude d'un projet d'aménagement concernant le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville. L'implantation du projet se situe à l'ouest de la commune en continuité du tissu urbain.

Par délibération n°DL240930\_142 du 30 septembre 2024, le conseil municipal a pris l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concertée « Nouveau Quartier » sur le secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville, et préalablement à sa création, a prescrit une concertation au sens de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Par délibération n°DL241216\_192 du 16 décembre 2024 le conseil municipal a décidé que la réalisation de cette ZAC sera exécutée par le biais d'une concession d'aménagement conformément aux articles L.300-4 et R.300-4 du Code de l'urbanisme et a procédé à la désignation de la commission prévue à l'article R.300-9 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la procédure d'attribution.

Par délibération n°DL241216\_193 du 16 décembre 2024 le conseil municipal a approuvé le recours à une concession d'aménagement à transfert de risques, les caractéristiques essentielles de la future Zone d'Aménagement Concerté « Nouveau Quartier » et a autorisé Monsieur le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence pour la sélection du concessionnaire.

Par délibération n°DL250428\_053 du 28 avril 2025, le conseil municipal a décidé de poursuivre cette opération sous forme de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dans le respect des enjeux, de l'objectif de l'opération, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel qui ont été définies dans les études préalables.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme permet la passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté alors même que celle-ci n'a pas été créée, dès lors que le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation prévue à l'article L.300-2. Celui-ci a été arrêté par délibération n°DL250428\_052 le 28 avril 2025.

L'article L.300-4 du Code de l'urbanisme prévoit également que la passation d'une concession d'aménagement pour la réalisation d'une zone d'aménagement concerté alors même que celle-ci n'a pas été créée, peut intervenir dès lors que le conseil municipal a délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention et son programme, et son bilan prévisionnel.

La procédure de consultation arrive à son terme.

Pour mémoire, la concession d'aménagement du Nouveau Quartier à Montivilliers porte sur la maîtrise de l'une des dernières extensions urbaines communales et de proposer une offre d'habitat répondant aux besoins des Montivillons et permettant d'accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité.

Le périmètre d'intervention de la concession d'aménagement, situé dans le périmètre de la ZAC, porte sur environ 15 hectares. Ce dernier comprend :

- La partie au Nord de la RD31 destinée au programme de logement ;
- Le clos mesure au Sud de la RD ;
- Une partie de la RD31.

Le projet poursuit les enjeux suivants :

- Valoriser l'entrée ouest de la ville et faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ;
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au nouveau quartier et à l'intérieur du quartier : cheminements piétons, mobilités douces, gestion du stationnement, ... ;
- Créer du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment) intégrer le quartier aux équipements, services et commerces de proximité ;

- Diversifier le parcours résidentiel des habitants et proposer une diversité du type d'habitat, avec un maximum de 428 logements ;
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable.

Le programme prévisionnel prévoit un maximum de 428 logements avec 25% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession sociale, pour une surface de plancher maximale d'environ 50 000 m<sup>2</sup>. Il privilégie une diversité des formes urbaines et typologies d'habitats afin d'offrir des opportunités de logements au plus grand nombre face à une demande soutenue et changeante (maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires et collectifs, en locatif social et en accession).

De plus, le projet repose sur plusieurs orientations d'aménagement souhaitées :

- L'aménagement d'un parc paysager permettant de connecter la place au cœur du quartier, avec un travail d'intégration des façades des bâtiments de l'opération ;
- Une continuité harmonieuse entre habitat, espaces verts et trames écologiques, notamment dans le choix des typologies de logements ;
- La création d'une place à l'Est de la RD31, participant à l'apaisement du trafic, à l'amélioration du cadre de vie et permettant de désenclaver le nouveau quartier ;
- Une démarche paysagère au cœur de la conception du projet participant à la qualité globale de l'opération et suivant la trame verte et bleue ;
- La création d'un quartier exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales, en favorisant au maximum l'infiltration sur place ;
- L'implantation d'une plaine inondable à l'Ouest, jouant un rôle de zone tampon et participant à la valorisation de la trame verte et bleue ;
- L'aménagement d'un clos mesure au Sud Est à destination principalement agricole et pouvant accueillir des événements festifs organisés à certaines occasions, qui restera propriété de la Ville ;
- L'aménagement de nombreuses connexions piétonnes très largement végétalisées à l'intérieur de l'opération et depuis le boulevard, contribuant à la création de continuités écologiques au sein du site ;
- La requalification de la RD31 en un boulevard urbain apaisé et très végétalisé, participant à la valorisation de l'entrée de ville ;
- L'intégration d'espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes sur le boulevard ;
- La création de deux accès automobiles permettant de connecter la RD31 à l'opération.

## I – Déroulement de la consultation

L'avis d'appel public à concurrence a été publié dans la rubrique des annonces légales le 8 janvier 2025 avec une date limite de remise des candidatures le lundi 10 février 2025, 12 h 00.

4 candidats se sont manifestés :

- FONCIER CONSEIL (Filiale Nexity)
- EDIFIDES
- SHEMA
- VIABILIS

La Commission de concession d'aménagement s'est réunie le 19 mars 2025 pour la présentation de l'analyse des dossiers des 4 candidatures. Après examen de leurs garanties techniques, professionnelles, ainsi que de leurs capacités économiques et financières, et au regard de la complétude de l'ensemble des renseignements demandés aux candidats dans l'avis de concession, la Commission de concession d'aménagement a donné un avis favorable pour que les quatre candidats soient autorisés à présenter une offre.

Sur la base de cet avis, la commune de Montivilliers a admis les quatre candidats à présenter une offre, leur a transmis le dossier de consultation des entreprises de la phase Offre le 4 avril 2025 et les a invités à remettre une offre avant le 21 mai 2025.

Le 22 mai 2025 il a été procédé à l'ouverture des plis et à l'enregistrement des deux entreprises ayant remis une offre, qui se sont avérés complets à savoir :

- FONCIER CONSEIL (Filiale Nexity)
- EDIFIDES

Le 8 juillet 2025, la Commission de concession d'aménagement s'est réunie pour émettre un avis sur les deux offres reçues.

A l'issue de cette phase d'analyse et au regard du rapport d'analyse complété, la Commission de concession d'aménagement a décidé de poursuivre les négociations avec les 2 candidats : FONCIER CONSEIL et EDIFIDES. Ces deux candidats ont proposé chacun une bonne appropriation du projet et de ses conditions de réalisation, et ont apporté des réponses motivées tout en affirmant la qualité attendue pour l'opération.

Par courrier du 18 juillet 2025, la commune de Montivilliers, représentée par M. Eric Le Fèvre, adjoint au Maire, a admis à la négociation les deux candidats ayant remis une offre et les a invités à participer à une séance de négociation orale fixée, le 16 septembre de 9h30 à 11h pour FONCIER CONSEIL et de 11h30 à 13h00 pour EDIFIDES. Ces derniers avaient à répondre aux questions qui leur ont été adressées préalablement par courrier et devaient présenter leur proposition pour une parfaite compréhension de leurs offres. A l'issue de cette audition, les deux candidats ont été invités à transcrire et à confirmer les évolutions de leurs offres annoncées en séance de négociation par la remise de leurs réponses écrites avec une date limite fixée au 26 septembre 2025.

Par courrier du 8 octobre 2025, la commune de Montivilliers a invité le candidat EDIFIDES, à compléter par écrit des éléments de leur offre, avec une date limite fixée au 16 octobre 2025. Suite à leur réponse, la commune de Montivilliers, a souhaité engager une deuxième audition le 23 octobre 2025 avec le candidat EDIFIDES, pour confirmer leurs éléments de réponse écrite énumérés en annexe.

La Commission de concession d'aménagement s'est réunie le 14 novembre 2025 afin d'émettre un avis sur l'analyse des offres négociées.

Le rapport d'analyse des offres finales rend compte du déroulement de la procédure. Il présente, au regard des trois critères de jugement des offres définies dans le règlement de consultation, les motifs du choix du soumissionnaire auquel il est proposé d'attribuer le traité de concession. Les trois critères classés par ordre décroissant d'importance retenus par délibération n°DM241216\_193 sont les suivants :

- **Aptitude à conduire l'opération projetée** appréciée notamment au regard de la méthodologie proposée et des mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une démarche « Habitat et Qualité de Vie » (50 %) ;
- **La qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière** proposée par le candidat (30 %) ;
- **Les capacités techniques et financières du candidat** par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées (20 %).

Après étude et analyse de ces deux offres, au regard des critères de jugement hiérarchisés, il est proposé au Conseil Municipal de retenir comme attributaire le candidat EDIFIDES sur la base des propositions contenues dans son offre.

En effet, le candidat EDIFIDES a présenté une offre de qualité, adaptée aux demandes de la commune de Montivilliers et prenant en compte l'ensemble des objectifs pour le secteur Nouveau Quartier. La programmation respecte les exigences de la collectivité et les aspects qualitatifs de la démarche Habitat Qualité de Vie (HQV) ont bien été appréhendés. Les moyens mis en œuvre sont bien dimensionnés et adaptés au projet. L'offre d'EDIFIDES est plus sécurisante pour la Ville, puisque les clauses de révisions sont limitées. De plus, sa participation financière est plus intéressante car elle est davantage non affectée permettant ainsi une meilleure affectation pour les futurs investissements. Le montant des participations s'élève à 4 850 000€ et se décompose ainsi :

- Participation financière aux équipements publics : 1 000 000 €
- Acquisition foncière : 2 380 680 €
- Charge foncière complémentaire : 1 469 320 €

Le rapport d'analyse des offres finales est tenu à disposition des élus pour être consulté.

Le contrat de concession qu'il est proposé de conclure avec EDIFIDES, attributaire pressenti, aura une durée de 12 ans.

L'attributaire pressenti prévoit, au titre des charges foncières cédées, la réalisation des 428 logements en 4 phases, conformément aux attendus de la commune. Celui-ci assumera le risque économique lié à l'exécution du contrat.

**Au regard des réponses apportées par les candidats, complétées et précisées lors des négociations, et des critères de choix du concessionnaire définis au sein du règlement de la consultation, il apparaît que la société EDIFIDES est le candidat qui semble le mieux à même de mener à bien la réalisation de la ZAC Nouveau Quartier à Montivilliers.**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code de la Commande Publique, notamment ses articles L.3111-1 et suivants relatifs aux contrats de concession ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-4 et suivants R.300-4 et suivants relatifs aux concessions d'aménagement ;

**VU** la délibération n°DL241216\_192 en date du 16 décembre 2024 relative à l'exécution par le biais d'une concession d'aménagement et la désignation de la commission ;

**VU** la délibération n°DL241216\_193 en date du 16 décembre 2024 relative à l'approbation d'une concession d'aménagement à transfert de risques et au lancement de la procédure pour la sélection du concessionnaire,

**VU** la délibération n°DL250428\_052 en date du 28 avril 2025 qui a tiré le bilan de la concertation préalable ;

**VU** la délibération n°DL250428\_053 du 28 avril 2025, le conseil municipal a décidé de poursuivre cette opération sous forme de ZAC (zone d'aménagement concerté) dans le respect des enjeux, de l'objectif de l'opération, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier prévisionnel qui ont été définies dans les études préalables ;

**CONSIDÉRANT :**

- Que 4 candidats se sont déclarés au stade de la candidature ;
- Qu'un dossier de consultation phase Offre a été remis à chacun des candidats ;
- Que 2 candidats ont remis une proposition ;
- Que l'avis de la Commission de concession d'aménagement du 8 juillet 2025, donné à l'issue de l'analyse des propositions initiales, donne un avis favorable pour engager des négociations avec les deux candidats ;
- La phase de négociations qui s'est déroulée avec les deux candidats et portant sur les aspects techniques, qualitatifs et financiers de leur réponse ;
- Que l'avis de la Commission de concession d'aménagement en date du 14 novembre 2025, qui à l'issue des auditions, donne un avis favorable pour attribuer la concession d'aménagement à la société EDIFIDES ;
- Qu'au regard des critères de choix du concessionnaire énoncés dans l'avis de publicité et le règlement de consultation, dans le respect des dispositions de l'article R. 300-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, la société EDIFIDES semble la mieux à même de mener à bien la réalisation de la ZAC dite du Nouveau Quartier ;
- Le projet de traité de concession finalisé ci-joint et ses annexes ;

**Sa commission municipale n°6, Attractivité du territoire et Urbanisme réunie le 18 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'approuver** sur la base de son offre finale, le choix de la société EDIFIDES comme titulaire du traité de concession d'aménagement du Nouveau Quartier à Montivilliers ;
- **D'approuver** le traité de concession établi sur 12 ans et ses annexes, dont les principales caractéristiques et l'économie générale sont décrites dans ledit rapport ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer ledit traité de concession d'aménagement et ses annexes ou tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

**Imputation budgétaire**

Budget annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je cède bien volontiers la parole à celui qui va prendre la parole plusieurs fois ce soir, notre adjoint aux finances. Mais là, je vais lui demander de prendre la parole parce qu'il est aussi chargé des grands projets. Il a une vue avec ses collègues, je pense notamment à Monsieur LECACHEUR, Monsieur BELLIERE, Madame MALANDAIN, Monsieur LE COQ. Éric LE FÈVRE va pouvoir nous synthétiser là encore ce soir un projet important, qui date d'il y a quinze ans, mais on ne va peut-être pas faire le résumé des quinze années. Vous nous évoquez ce soir ce qu'est la concession d'aménagement et nous allons révéler ce soir un nom. Il sera rendu public dans quelques instants, on avait demandé aux collègues de garder la confidentialité jusqu'à ce Conseil municipal qui doit entériner et tout à l'heure je vous demanderai formellement de voter pour le nom de cet aménageur.

Monsieur LE FÈVRE, vous nous faites une petite présentation ?

**M. Éric LE FÈVRE** – Merci, Monsieur le Maire. Cette délibération est une étape importante puisque nous allons, dans quelques instants, missionner un concessionnaire pour l'aménagement du Nouveau Quartier. En amont à cette délibération, je souhaite remercier tous les techniciens qui, de près ou de loin, ont travaillé sur ce projet, l'organisation de réunions publiques, d'ateliers, sans oublier la participation des habitants, des associations, notre AMO, mes collègues élus ainsi que la direction générale. Je sais que cette délibération est très attendue et je vais donc la résumer pour le mieux.

Au cours du Conseil municipal du 16 décembre 2024, il a été décidé que la réalisation de cette ZAC soit exécutée par le biais d'un concessionnaire d'aménagement. À ce titre, une commission a été créée. Cette concession d'aménagement sera un transfert de risques. Monsieur le Maire a été autorisé à lancer la procédure de mise en concurrence pour la sélection du concessionnaire de la future zone d'aménagement concerté « Le Nouveau Quartier ».

Le projet poursuit, entre autres, les enjeux suivants :

- Valoriser l'entrée Ouest de la ville ;
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au Nouveau Quartier ;
- Créer du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers ;
- Diversifier le parcours résidentiel des habitants ;
- Proposer une diversité du type d'habitat ;
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable.

Le programme prévisionnel prévoit un maximum de 428 logements sur environ 15 hectares. Il privilégie une diversité des formes urbaines afin d'offrir des opportunités de logement au plus grand nombre face à une demande soutenue.

Le projet repose sur plusieurs orientations d'aménagement souhaitées : une continuité harmonieuse entre habitat, des espaces verts et trame écologique, notamment dans le choix des typologies de logement, avec une démarche paysagère au cœur de la conception du projet. Ce futur quartier se veut exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales.

La procédure de consultation arrive à son terme. Comme indiqué dans la délibération, quatre candidats se sont manifestés, mais uniquement deux ont remis une offre. Après avis de la commission de concession d'aménagement, il a été décidé de poursuivre les négociations avec les deux candidats et c'est dans ce cadre que de nouvelles rencontres ont eu lieu. La commission de concession d'aménagement s'est à nouveau réunie le 14 novembre 2025 afin d'émettre un avis sur l'analyse des offres après négociation.

Le rapport d'analyse porte sur les trois critères suivants :

- Aptitude à conduire l'opération pour 50 % ;
- La qualité, cohérence et fiabilité de l'offre financière pour 30 % ;
- Les capacités techniques et financières du candidat par rapport à l'opération, notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées.

Après étude et analyse de ces deux offres, au regard des critères de jugement hiérarchisés, il est proposé au Conseil municipal de retenir comme attributaire le candidat Edifidès. En effet, au regard des réponses apportées par les candidats et des critères de choix du concessionnaire définis au sein du règlement de la consultation, il apparaît que la société Edifidès est le candidat qui semble le mieux à même de mener à bien la réalisation de la ZAC « Nouveau Quartier » de Montivilliers.

Le rapport d'analyse des offres finales est tenu à disposition des élus pour être consulté. Le projet de traité de concession finalisé est joint à la délibération ainsi que les annexes.

Après avis de la commission de concession d'aménagement en date du 4 novembre 2025 et après la présentation à la commission municipale n°6 « Attractivité du territoire et urbanisme » réunie le 18 novembre 2025, et après en avoir délibéré, je vous propose :

- D'approuver le choix de la société Edifidès comme titulaire du traité de concession d'aménagement du Nouveau Quartier à Montivilliers ;
- D'approuver le traité de concession établi sur deux ans et ses annexes ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit traité de concession d'aménagement et ses annexes ou tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur LE FÈVRE, d'avoir bien voulu à la fois présenter, mais surtout de manière très synthétique, et je trouve de manière assez claire, la façon dont ce traité de concession d'aménagement est présenté au vote des conseillers municipaux ce soir et du Conseil municipal. J'imagine qu'il y a des questions sur ce dossier, cette délibération 12. Monsieur LECACHEUR, je vous cède la parole.

**M. Aurélien LECACHEUR** – Je suis désolé, Monsieur le Maire, mais ce soir je ne vais pas contribuer à la synthèse et à la concision des échanges, mais sur ce dossier particulièrement important, je voudrais – dans la continuité de ce que vient de dire Éric LE FÈVRE, avec lequel on suit ce dossier de Nouveau Quartier – dire d'abord notre satisfaction de voir une nouvelle étape majeure formalisée ce soir.

Puisque, lorsque vous avez souhaité, dans la continuité de l'engagement pris devant les Montivillons en 2020, remettre à plat cette question du Nouveau Quartier avec Éric notamment, avec toute la majorité municipale, également avec Fabienne MALANDAIN, Gilles BELLIERE sur le versant protection de l'environnement et de la nature, Agnès sur le volet logement, Pascale sur le volet équipement et commerce, Yannick sur le volet voirie. Nous nous sommes mis au travail selon la feuille de route que vous nous avez donnée lorsque vous m'avez confié cette délégation à l'urbanisme, il y a un peu plus de deux ans et demi maintenant. Il y a eu du chemin parcouru et tant mieux.

Avec Patrick DENISE, que j'ai oublié dans ma liste à la Prévert précédente, nous avons, dans la tradition de ce que nous faisons désormais à Montivilliers, ouvert une large concertation avec toute la population pour que chacun soit au même niveau d'information et que chacun puisse donner son avis sur ce projet important de Nouveau Quartier. Nous savions que des maladresses passées avaient laissé des traces vis-à-vis des riverains notamment, et nous sommes pleinement conscients des problématiques déjà existantes liées à la question des embouteillages, notamment sur l'avenue de la Belle Étoile, et nous travaillons, en lien avec la mise en service du tramway, à réduire l'impact de la circulation routière générée par les familles habitants futurs du Nouveau Quartier.

Avec les riverains, nous tenons les deux engagements pris vis-à-vis d'eux : la création d'une coulée verte, séparation géologique et aménagée de façon minimaliste pour conserver l'identité propre de la Belle Étoile vis-à-vis du Nouveau Quartier et vice-versa, sans que cela ne constitue une coupure ni un élément étanche. Cette coulée verte sera surtout un point de passage créant du lien et sa végétation permettra de garantir une forme de séparation visuelle entre les actuelles et les futures habitations.

De l'autre côté, le hameau de Réauté verra, lui, son caractère de hameau et son identité préservés, puisque l'entrée dans le Nouveau Quartier ne sera pas possible par la rue du Manoir, même si, comme pour le lien avec la Belle Étoile, l'idée est qu'il y ait de ce côté-ci aussi des axes piétonniers.

Au cœur du Nouveau Quartier, un parc de 2,5 hectares sera créé. Il participera, comme le parc jardin en centre-ville, à jouer un rôle dans la maîtrise de l'eau, un enjeu que nous savions central mais qui est remonté au-dessus de la pile lors des dernières inondations en 2023, il y a deux ans. Tout ce que nous allons produire dans le Nouveau Quartier sera passé, je l'ai déjà dit mais je le répète ce soir, au filtre de la lutte contre les inondations ; c'est également une contrainte qu'on a imposée à l'aménageur.

Enfin, et n'est-ce pas là au fond l'essentiel, 428 logements nouveaux, de typologies diverses et avec une large mixité sociale, vont sortir de terre, près de 26 ans après la construction du dernier lotissement achevant le quartier de la Belle Étoile.

Pour ce Nouveau Quartier, l'aménageur lauréat Edifidès aura la mission de commercialiser 37 parcelles de 500 m<sup>2</sup>, 67 parcelles de 400 m<sup>2</sup>, 36 parcelles de 300 m<sup>2</sup> libres de constructeur. Il y aura 44 terrains à bâtir en accession sociale, pour permettre à tous ceux qui peuvent y être éligibles de pouvoir devenir propriétaires, même avec des moyens personnels moindres. Il y aura aussi 20 logements en accession sociale au sein des immeubles collectifs. 117 appartements seront à acquérir par de futurs propriétaires occupants et, concernant le logement locatif social, il y aura là aussi une réelle diversité d'offres avec 50 appartements, 29 logements intermédiaires et 28 maisons de ville.

Voilà pour ce qui concerne la partie logements. À noter qu'au sud de la départementale sera aménagé ce qui est actuellement dénommé « le clos mesure » dans les plans, et qui permettra surtout d'y tenir des événements de type champ de foire, ce qui manque cruellement à Montivilliers depuis la mutation de la place des Étoiles qui a accueilli le tout nouveau centre commercial de la Belle Étoile et qui accueillait auparavant les cirques, notamment.

Le vote de ce soir marque une étape majeure qui va nous emmener sur les deux prochains mandats municipaux, puisque la concession d'aménagement est prévue pour une durée de 12 ans. Ainsi, la majorité municipale agit pour assumer son rôle de bâtisseur, pour développer notre ville qui caracole en tête des classements mettant en valeur son attractivité, Monsieur le Maire l'a rappelé tout à l'heure lors de ses informations.

Améliorer la ville, faire mieux pour demain tout en valorisant les atouts d'aujourd'hui dont nous sommes fiers, voilà la vision qui nous a animés au sein de la majorité municipale avec vous, Monsieur le Maire, avec Éric LE FÈVRE, et qui conduit à ce que nous vous présentions avec fierté cette délibération qui nous engage, je le répète, sur les 12 prochaines années et qui est sans doute une des délibérations les plus importantes de ce mandat municipal.

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Merci, Monsieur LECACHEUR. Y a-t-il des prises de parole ? Je vous en prie.**

**M. Laurent GILLE – Merci, Monsieur le Maire.** Nous ne referons pas ce soir l'historique de ce projet. C'est une obligation de sortir de la charge financière qui pèse sur la ville. C'est la nécessité d'avoir un projet plus raisonnable, en passant de 1 000 logements en 2010 à 428 logements dans la présentation actuelle.

On a pu donc participer, l'opposition, aux réunions et je reconnaiss qu'aujourd'hui, on part sur un projet avec moins de risques financiers, avec une analyse détaillée et une comparaison des dossiers présentés aidée par un AMO, un assistant à maîtrise d'ouvrage, qui nous est apparu très professionnel. C'est une garantie d'avoir pris un aménageur et non pas une maîtrise d'ouvrage interne. C'est un choix que j'ai toujours défendu lors du mandat précédent dans l'intérêt de la ville et des Montivillons. Alors oui, effectivement, ce soir, c'est une décision importante pour l'avenir et le développement de Montivilliers.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Ben écoutez... Merci. Non, mais c'est précieux ce que vous dites, parce que c'est un travail collectif et je trouve que ce n'est pas anodin quand un membre de l'opposition exprime à la fois la qualité du projet. Nous nous le disions lorsque l'on s'est vus pour donner un avis pour que le Conseil municipal se prononce. Nous avons vraiment souhaité prendre un peu de hauteur, c'est pour ça qu'Expertise Urbaine, et notamment j'ai en tête Monsieur CORBINAUD, sont vraiment venus nous aider, nous accompagner. Et vraiment, les négociations, elles ont porté.

Pour partie, je le rappelle ici, la ville a déjà engagé plus de 6 millions d'euros. Et donc, souvent dans les réunions publiques... Alors, tout le monde n'est pas venu aux réunions publiques, c'est dommage parce qu'on a appris beaucoup de choses. Et à chaque fois je posais cette question : si quelqu'un a 6 millions d'euros et fait un chèque tout de suite, on arrête. Sauf que personne n'a levé la main et donc nous avons eu à continuer.

Et puis surtout, nous avons une obligation, je le rappelle, nous sommes inscrits dans ce qu'on appelle le PLH, Plan Local de l'Habitat. Nous avons de nombreuses demandes de logements à Montivilliers. C'est un moyen pour la ville, en travaillant avec Edifidès, parce que maintenant on peut le nommer. Nous avons clairement dit à Edifidès que pendant 12 ans, parce qu'on va s'engager sur 12 ans, nous allons travailler la Ville avec Edifidès pour, à façon, travailler sur tous les enjeux, parce qu'il y aura forcément des enjeux.

Si on a pris un label qui s'appelle « Habitat et Qualité de Vie », c'est parce que l'on veut garder la maîtrise. Et ça, je crois que c'était vraiment le conseil d'Expertise Urbaine de pouvoir vraiment continuer à suivre ça de près. Et surtout d'avoir la main sur les loyers demain, sur la façon dont pourront être vendues un certain nombre de parcelles. Vraiment, de rester moteur.

Et puis, et je sais que c'est pour ça qu'Éric LE FÈVRE avait souhaité, avec tout le travail commun, collectif, que ce soit techniciens, élus, c'était vraiment de se dire : comment financièrement la ville retombe sur ses pattes. Vous excuserez l'expression si je puis dire un peu cavalière, mais elle est compréhensible pour tout à chacun, vraiment de se dire : comment la ville va pouvoir sortir de cette opération ? Et là, nous avons des garanties. Tout cela évidemment va se traduire par un contrat que nous allons signer, de manière à pouvoir juridiquement nous sécuriser.

Je rappellerai juste en complément des remarques très pertinentes de Monsieur LECACHEUR et de Monsieur LE FÈVRE que le premier acte que nous avions pris sur ce Nouveau Quartier, lorsque les Montivillons nous ont fait confiance, c'est évidemment de dénoncer le précédent traité de concession d'aménagement. Monsieur GILLE rappelait qu'il y a eu 1 000 logements. On est à 428. Entre deux, vous aviez fait le choix d'aller sur 525, on a tout réévalué. Et nous avons ramené tout ce travail concomitamment au PLUI, Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, que nous avions des obligations de rendre des terres agricoles. Donc nous avons consacré tout ce travail sur 15 hectares. Donc autant dire qu'on a vraiment essayé d'être dans la dentelle.

Et puis le premier acte, ce fut quand même, je le dis ici, de ramener 8 hectares à l'agriculture et notamment pour y installer... c'était le premier acte, ce Nouveau Quartier, premier acte, c'était de donner 8 hectares à des maraîchers. Et nous avons la chance d'avoir un maraîcher municipal dans le cadre d'une SCIC qui fonctionne, avec un maraîcher qui lui, aujourd'hui, a trouvé au bout de trois années des débouchés. Et ça, c'est plutôt très plaisant, je voulais le souligner. Parce qu'évidemment, on parle d'habitat, mais il faut aussi concilier les terres agricoles qui sont ici nombreuses avec les impacts de qualité de vie, le travail sur le logement. Et puis des équipements publics qu'il y aura peut-être à réfléchir, en tous les cas il faudra qu'on soit là-dessus en vigilance. Et on a évidemment avec Edifidès déjà à l'esprit qu'ils ont compris qu'il faudrait travailler avec la Ville. On ne leur donne pas tout ça clé en main et c'est ce qui nous a plu aussi dans les critères qui ont été retenus.

Y a-t-il d'autres observations ? Monsieur LECLERRE.

**M. Arnaud LECLERRE** – Oui, merci Monsieur le Maire. Je n'ai pas pu participer aux commissions, mais le « clos mesure », c'est la création d'une ferme il semblerait ? Par définition ?

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Non, du tout. Mais Monsieur LECACHEUR l'avait exposé. Alors, Monsieur LECACHEUR l'a évoqué mais je lui laisse la parole.

**M. Aurélien LECACHEUR** – Alors non, Monsieur LECLERRE, ce n'est pas la création d'une ferme. C'est-à-dire en fait c'est un espace qui est aujourd'hui dénommé « clos mesure », mais qui est en fait un espace qui est à la fois clos et ouvert. L'idée, c'est qu'il soit entouré de végétation et qu'il délimite un espace qui pourrait s'apparenter à un champ de foire. Dans lequel on pourrait accueillir des animations, pourquoi pas des cirques sans animaux, pourquoi pas des spectacles en plein air, pourquoi pas un théâtre itinérant comme il y en a et qu'on ne peut plus accueillir à Montivilliers aujourd'hui et qui est situé au sud.

Je ne sais plus si on a projeté lors de la dernière commission le plan où il y avait cette zone de délimitée, il me semble, mais je me tiens à votre disposition pour vous repréciser les choses.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Est-ce qu'il y avait d'autres questions, Monsieur LECLERRE ? Allez-y.

**M. Arnaud LECLERRE** – *J'ai un doute sur le retour de la chèvrerie de Monsieur PETIT dans ce cadre-là, mais donc voilà. Donc je note qu'une ferme, en tout cas qu'un espace d'événements, est en bord de départementale. Ce qui est à vérifier ou en tout cas à contrôler pour la sécurisation de la zone.*

*Un deuxième petit point, c'était à la vue des 428 logements, on peut penser qu'il y a quand même un certain nombre d'enfants et nous l'espérons tous qu'il y ait des enfants dans cette zone-là. Ça aurait été peut-être utile de créer une école dans ce quartier.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Alors, Monsieur LECLERRE... Alors, est-ce qu'il faut vraiment noter votre remarque sur une chèvrerie sur un projet... Je tombe des nues, je me dis est-ce que c'est vraiment sérieux ? J'ai toujours considéré que le Conseil municipal était sérieux... Bon, après, on le mettra au PV, ce n'est quand même pas très sérieux.*

*En revanche, si je peux me permettre, il faut un peu de cohérence parce que lorsqu'on a eu des débats sur la construction d'une nouvelle école, comme je vais faire un parallèle, nous avons fait le choix de fusionner deux écoles pour faire des économies en fonctionnement. Je rappelle que l'école Jean de la Fontaine, nous l'avons démolie parce que c'était un bâtiment précaire dans lequel il pleuvait, le vent était là et Ce n'était plus des conditions dignes. Donc, nous avons fait le choix d'une re-sectorisation, de travailler pour relocaliser des enfants et à Pont-Callouard et à Charles Perrault. Que ce travail va nous permettre de dégager évidemment des économies en termes de fonctionnement, puisque une fois l'école Jean de la Fontaine construite, nous fermerons Charles Perrault.*

*Et donc, je me souviens, je crois que vous aviez dit que c'étaient des dépenses. Et là ce soir, vous nous dites, alors que nous subissons quand même une baisse de la démographie médicale relative à la dénatalité, vous nous dites qu'il faudrait investir dans une école, dont je rappelle qu'au bas mot c'est entre 4 et 5 millions d'euros. Non, nous n'irons pas dépenser 4 à 5 millions d'euros. Je sais qu'en ce moment, je ne sais pas pourquoi, on est dans la période du « raser gratis » et puis on trouve des sous partout. En tous les cas, ici, nous avons besoin de sérieux, nous le verrons tout à l'heure dans le cadre du DOB, nous sommes extrêmement sérieux sur le plan budgétaire. Et Madame MALANDAIN, je sais qu'elle bondit déjà à l'idée de pouvoir répondre à votre question, Monsieur LECLERRE.*

**Mme Fabienne MALANDAIN** – *C'est surtout de pouvoir remplir nos écoles qui se vident. On a énormément de classes vides dans toutes les écoles, presque la moitié des classes sont vides dans les trois écoles du plateau. Donc, on espère que cette population pourra nous permettre d'arrêter l'hémorragie des fermetures de classes et de remplir nos écoles.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Et nous ne dépenserons pas 4 à 5 millions dans ce projet, ce n'est pas possible. Surtout que nous avons déjà, je vous rappelle, une ardoise de 6 millions d'euros, que techniquement on est vraiment au travail fin pour pouvoir retomber et vraiment de manière d'avoir un équilibre. Parce que le sérieux budgétaire, c'est important, ça a conditionné d'ailleurs tout le travail que nous avons fait sur le choix du concessionnaire d'aménagement. Monsieur LECACHEUR.*

**M. Aurélien LECACHEUR** – *Un mot pour préciser la philosophie d'aménagement du territoire qui nous a conduit aux décisions d'aménager ce quartier de la manière dont on vous l'expose. En fait, l'idée, c'est bien de prendre la ville dans son entier. Ensuite, le plateau. Donc le plateau, c'est les Lombards, Belle Étoile et puis ce Nouveau Quartier, avec aussi le hameau de Réauté et Fréville qui sont derrière, et puis de créer là des connexions.*

*C'est-à-dire qu'évidemment qu'on ne va pas mettre un centre commercial au milieu du Nouveau Quartier, ni une école. Parce que la vocation des enfants et des parents, c'est d'aller consommer au centre commercial de la Belle Étoile et de mettre leurs enfants par exemple à l'école Louise Michel ou Marius Grout, même si là-dessus les décisions ne sont pas complètement arrêtées puisque les enfants ne sont pas encore là. Mais en tout cas sur une école déjà construite de la Belle Étoile.*

*Et à l'inverse, que les habitants de la Belle Étoile puissent venir par exemple profiter du parc de 2,5 hectares qui sera créé en cœur de quartier. L'idée c'est d'avoir vraiment cette idée de connexion et de complémentarité entre ce qui fait un quartier dans une ville et une ville comme soudure de l'ensemble des quartiers. C'est un vrai projet d'aménagement du territoire et c'est réfléchi pour que les choses soient complémentaires et pas concurrentes.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Merci. Le travail, c'est vraiment sur un territoire. La question de l'école, j'y ai répondu comme ça parce que cela me... Enfin, je pense que Monsieur LECLERRE, vous savez combien cela coûte de construire une école. Est-ce que ce serait raisonnable ? Après, vous avez le droit de vouloir construire une école, mais quand les autres sont à moitié vides, comme l'a dit Madame MALANDAIN, ce ne serait pas raisonnable. Surtout qu'on a vraiment ce travail que nous avons fait, y compris avec les personnes de l'Éducation nationale, tout le travail de concertation.*

*Ce soir, on a vraiment un point d'orgue, c'est toutes les conclusions des travaux que nous avons menés dans le cadre de la démocratie participative. Et nous allons continuer, parce qu'évidemment, il y aura un certain nombre d'aménagements à penser. La coulée verte, ce terme que nous avons évoqué, c'était une demande forte des riverains lorsque nous avons eu des réunions publiques. C'était le travail pour pouvoir sécuriser les riverains de quelques rues. Nous avons décidé*

d'aller travailler cet espace-là, qui sera un espace de sérénité. Parce qu'aujourd'hui, il y a une question centrale, c'est qu'on ne fait plus l'urbanisme comme il y a 30 ou 40 ans. Aujourd'hui, il y a des critères à penser.

J'ai souhaité que, dans le cahier des charges, nous ayons un quartier qui soit accessible aux seniors, un quartier inclusif – et ça, je me bagarre pour que, dans le cahier des charges, il y ait la question de l'inclusif – et puis l'urbanisme favorable à la santé. C'est un sujet, c'est-à-dire qu'on se sente bien dans son quartier, avoir des voies piétonnes. Tout cela sera pensé. On ne conçoit plus un quartier comme cela se faisait auparavant. C'est une vraie réflexion collective et on le fait avec les équipements publics. On aurait pu aussi parler des équipements sportifs qui sont à disposition, qui ne sont pas très loin, du parc Georges Brassens qui n'est pas très loin, de la petite cité commerciale qui fonctionne très bien. Tout cela est à penser. Le travail va continuer aussi avec la participation citoyenne et Edifidès n'aura pas le choix que de travailler avec nous. Mais ils ont bien compris notre méthode et je crois que c'est plutôt plaisant. Pour le coup, on le fait avec l'ensemble des élus, quelles que soient les tendances politiques, avec les habitants et les associations bien évidemment. Vous vouliez reprendre la parole, Monsieur LECLERRE ? Je vous la donne bien volontiers.

**M. Arnaud LECLERRE** – Oui, merci. J'entends que la démographie des enfants tend à diminuer, qu'on a du mal à remplir les écoles, les classes, et dans le même temps, on construit une école. C'est un petit peu... Sans revenir sur le projet d'école, j'ai du mal à comprendre : il y a moins d'enfants, on a du mal à remplir les écoles, les classes, et on en fait une nouvelle. À côté de ça, on demande aux enfants de se déplacer, de faire quand même un certain bout de chemin entre ce nouveau quartier et la future école. Ce qui n'était pas possible pour les gens de la ville haute pour aller dans les écoles de la ville basse. C'est un système que j'ai un petit peu de mal à comprendre. On a moins d'enfants, mais on fait une école. C'était simplement ma réflexion à ce niveau-là.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors, puisque nous allons tout noter au PV, vous venez de nous dire l'inverse de ce que vous avez dit il y a cinq minutes, en proposant de créer une nouvelle école dans ce quartier. Et deux minutes après, vous nous dites : « il faut faire une école, mais il ne faut plus la faire ? » et surtout « pourquoi on en fait une autre ? ». Alors là, sincèrement, j'ai du mal à suivre. C'est-à-dire que vous disiez : « il y a 400 logements, il faut créer une école » et je vous dis que cela coûte 4 à 5 millions. Finalement, vous dites : « ah oui, c'est vrai que 4 à 5 millions, c'est peut-être une idée qui n'est peut-être pas la plus lumineuse ».

Et après, vous nous dites : « finalement, vous faites une autre école ». Je vous ai rappelé que pour l'école Jean de La Fontaine et l'école Charles Perrault, nous avons un programme cohérent, qui est à la fois de réduire en fonctionnement... Je rappelle simplement ici – on est un peu hors sujet mais c'est toujours intéressant de rediscuter des projets – quand vous avez deux écoles, vous avez deux contrats d'électricité, de gaz et autres. On rassemble. Ensuite, nous avons un foncier qui va se dégager de l'école Charles Perrault, ce qui nous permettra de dégager évidemment, parce qu'on est déjà dans la prévision, administrer une commune c'est déjà anticiper le coup d'après, et c'est surtout de gagner en fonctionnement.

Donc là, j'ai du mal à vous suivre. Mais comme sur le PV, il sera noté que vous aviez proposé de construire une école sur le nouveau quartier, on va le dire. Maintenant, si c'était pour titiller... Je vous propose de ne pas me titiller, Monsieur LECLERRE, dans un Conseil municipal où je pense que j'ai toujours fait en sorte qu'on préside avec des affaires sérieuses et de manière sérieuse. Mais nous avons pris bonne note.

Est-ce que, à force de toutes ces remarques...

**M. Arnaud LECLERRE** – Si je peux reprendre la parole ?

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Une dernière fois, et puis Monsieur GILLE une dernière fois et après on vote. Allez-y, Monsieur LECLERRE.

**M. Arnaud LECLERRE** – C'était simplement dans le cadre de cette nouvelle école que j'entends, c'était dans ce laps de temps. Dans d'autres commissions, dans d'autres conseils, il était impossible à ces enfants de descendre en ville basse. Donc voilà, qu'une nouvelle école se construise, certes, mais peut-être dans ce nouveau quartier à la place de celle qui... Ça n'enlevait rien. Les économies d'énergie sur la vieille école, il n'y a pas de problème, on détruisait cette vieille école-là. Et dans ce laps de temps de construction, pourquoi ne pas remplir les classes d'en bas ?

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Monsieur LECLERRE, histoire qu'on ne perde pas les habitants qui éventuellement nous regardent. Sachez que sur le projet de la nouvelle école qui prendra lieu et place de l'école Jean de La Fontaine, tout est lancé. Je rappelle que le concours de maîtrise d'œuvre est lancé, que les travaux... nous avons démolis, que les travaux vont commencer, que tout est défini, que le plan est défini, que cette école, que ça vous plaise ou pas, elle va se faire. Et donc, nous n'allons pas rajouter de la confusion en indiquant qu'il pourrait être fait une autre école sur le plateau. Et Madame MALANDAIN, sur le déplacement, parce que je ne suis pas sûr d'avoir bien saisi... Je vais laisser la parole à Madame MALANDAIN.

**Mme Fabienne MALANDAIN** – Au niveau des distances, la distance entre le nouveau quartier et l'école Louise Michel, ça ne fait même pas dix minutes à pied. Par contre, descendre au centre-ville, c'est un petit peu plus long.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Monsieur GILLE, je vous en prie.

**M. Laurent GILLE** – Oui, alors surtout pas d'école ! Avant de refaire une étude complète des besoins vu l'évolution démographique et le nombre d'enfants, on a vu que sur plusieurs années, on aura moins d'enfants. Donc ce n'est pas le moment de faire des écoles, on a assez de dépenses publiques comme ça. Il nous manque des recettes. Donc, je pense qu'il vaudra mieux se poser la question lors de l'aménagement de ce nouveau quartier sur l'affection des enfants à certaines écoles. Mais effectivement, il faut faire un bilan par rapport aux disponibilités à Louise Michel, à Marius Grout et aussi éventuellement à Jules Collet. Ça me paraît important.

Je suis un peu surpris par les débats de ce soir. C'est dommage que vous ne vous soyez pas posé les mêmes questions pour Jean de La Fontaine et Charles Perrault. Ça me surprend.

Et puis j'ai été surpris tout à l'heure, Monsieur le Maire, de vous entendre parler d'ardoise de 6 millions, depuis le temps que je dis qu'on peut faire quatre classes pour 2 millions avec des exemples tout proches, et ce soir vous reconnaisez que c'est une ardoise de l'ancien projet avec 6 millions.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors non, j'ai dit qu'une école à 4 ou 5 millions, c'était la proposition de Monsieur LECLERRE. Mais je crois qu'unaniment, on ne doit pas la retenir, Monsieur LECLERRE, cette proposition. Et je remercie Laurent GILLE de nous permettre de clore le sujet. Je veux bien qu'on refasse le débat du débat sur l'école, mais on a pu présenter les économies qui seraient faites de retravailler sur une école.

Et puis, je rappelle quand même trois choses. La première, Monsieur GILLE, je l'ai dit trois fois ici et on va le remettre une quatrième fois au PV : vous êtes venu me voir dans mon bureau et vous m'avez dit, il y a 3 ou 4 ans : « je tirerai mon chapeau au maire qui osera fusionner Jean de La Fontaine et Charles Perrault ». Votre chapeau, vous l'avez mangé, je crois, depuis le temps ! Parce qu'à chaque fois, je vous rappelle, vous m'aviez dit « le maire qui fera ça... ». Et nous l'avons fait et nous sommes en train de le faire de pouvoir réunir. Et je rappelle que les écoles Charles Perrault et Jean de La Fontaine sont équidistantes de 200 mètres et qu'il n'y a pas de difficulté.

Et je vous rappelle enfin, dernière chose, parce que vous faites celui qui n'avait pas compris, mais vous le savez très bien, que nous ne pouvions pas intégralement reverser l'ensemble des enfants de Jean de La Fontaine vers Charles Perrault, tout simplement parce que nous sommes coincés par un certain nombre de conditions de sécurité. Il ne peut y avoir que trois classes alors qu'il en faudrait quatre à cinq et c'est comme ça, ce sont les normes, je n'y peux rien, ça a été construit à l'époque. Ça aurait été idéal, mais ce n'était pas possible de pouvoir rapatrier tous les enfants vers Charles Perrault. C'est pour ça que nous avions refait une sectorisation, y compris vers Pont Calouard et que, quand nous fermerons l'école Charles Perrault, ils vont pouvoir retourner vers Jean de La Fontaine. Et tout ça a été pensé de manière économique.

Maintenant, je pense qu'on va peut-être... C'est plutôt pas mal quand même ! Votre chapeau, vous allez me reparler de votre chapeau ! Mais sinon, je vous propose qu'on se raccroche quand même au débat initial qui était le traité de concession d'aménagement, dont vous aviez quand même souligné le travail qui a pu être fait. Allez, on y va, Monsieur LECACHEUR et Monsieur GILLE après.

**M. Aurélien LECACHEUR** – Oui, alors moi je... Quand on essaie de créer un aménagement comme le nouveau quartier, quand on essaie d'ouvrir un équipement culturel tel que l'Abbaye qu'on a réouverte il y a quelques semaines, quand on essaie de proposer un équipement à destination des enfants comme une école, je pense que ce qui devrait prédestiner à décision de tout élu, c'est d'avoir l'ambition de faire mieux.

Et donc, notamment sur le sujet des écoles, nous allons perdre une école au final. Ce qui est en soi une mauvaise nouvelle. Parce que moi, je pense qu'une société qui fait moins d'enfants est une société qui a du mal à se projeter vers l'avenir et que c'est un sujet. Et que faire de Montivilliers, comme on essaie de le faire avec le nouveau quartier, comme on essaie de le faire d'ailleurs... comme Michel VALLERY l'a construit en aménageant les Lombards, la Belle Étoile, etc., notamment. Puisque ça a été peut-être le dernier maire bâtisseur dans lequel on... Je crois qu'on peut être fier ce soir, on a parlé de l'abbaye tout à l'heure, c'est aussi une marque de ses mandats, on s'inscrit en quelque sorte dans les pas de ce grand homme. On se doit, je le redis, de faire mieux.

Et donc, qu'est-ce qu'on fait depuis le début du mandat ? On essaie de faire au mieux pour les enfants en... Ce qui vous embête, en fait, ce n'est pas qu'on ait fusionné les deux écoles. Ce qui vous embête, c'est qu'on en ait créé une neuve. Puisqu'au final, on avait deux écoles, on en aura une. Elle est neuve, elle sera belle, elle sera moderne et elle sera, je l'espère, un modèle pour l'ensemble des autres qui voudront créer des écoles dans le futur de notre agglo. Moi, je pense que c'est une bonne chose de créer une école à Montivilliers, 40 ans après avoir fait sortir de terre la dernière. Je pense que c'est une bonne chose et je pense qu'encore une fois, on essaie de faire mieux pour les Montivillons. On n'est pas dans le ressentiment, on a les yeux rivés vers l'avenir résolument et je pense que vous devriez regarder devant au lieu de marmonner sans cesse dans le rétroviseur, chers collègues.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Bien. Écoutez, est-ce qu'on peut éventuellement se dire... Alors, la dernière, sinon on ne finit pas. Surtout qu'on était parti de parler de concession d'aménagement où vous aviez dit que, enfin, sur un projet – parce que là on se disperse – on est sur un très gros projet, une délibération importante ce soir qui structure, j'ai envie de dire, la ville. Mais je vous laisse la parole, Monsieur GILLE.

**M. Laurent GILLE** – Effectivement, j'avais dit que fusionner les écoles, c'était... ce serait un acte courageux. À l'époque je l'ai dit, je le confirme. Sauf que, en faisant le bilan démographique d'il y a quelques années, en regardant aussi les flux des enfants, des élèves dans les différentes écoles, il y avait des aberrations. D'abord, 40 classes vides sur 89, je crois. Et on envoyait depuis 2013, pour sauver l'école Charles Perrault, on envoyait les enfants de l'avenue Foch avec leurs parents ou leurs grands-parents ou leurs nounous faire le tour de la ville en voiture, à 8h30, éventuellement à 11h30 pour ceux qui ne mangent pas à la cantine, et le soir. C'était une aberration. Alors qu'il y avait deux classes vides à Pont Calouard, que l'école Jules Ferry a des classes vides, que l'école Victor Hugo a des classes vides. Donc c'était une aberration. J'ai toujours dit, et vous le savez très bien Monsieur le Maire, que la solution qui était envisageable pour un coût raisonnable, c'était de restaurer l'école Charles Perrault en faisant trois classes, voire une quatrième salle de réveil ou éventuellement une quatrième classe dans le logement de fonction qui actuellement sert à autre chose. Et cette école Jean de La Fontaine n'était pas nécessaire par rapport à l'évolution. Après, concernant les quartiers de la ville haute, je souhaite qu'il y ait une étude de faite sérieuse pour ne pas refaire la même erreur que vous avez faite pendant ce mandat.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors, je ne partage pas du tout l'idée de l'erreur, surtout pas. Mais ce n'est pas grave. Surtout pas, parce que je pense que vous avez dit « il fallait du courage », on l'a pris, on l'a fait, on l'a travaillé avec l'Éducation nationale, avec Monsieur l'Inspecteur. On est même montés jusqu'à Monsieur le Préfet pour avoir... je me souviens, on est montés voir le Préfet pour retravailler ça. Le Directeur académique... Donc, c'est un travail... Et puis sur la démographie, on a vraiment des prospectives... On travaille en matière de prospective, il y a un gros travail qui se fait, soyez rassuré là-dessus.

Quand même, je voudrais juste revenir sur une délibération qui est la n°12, qui s'appelle « Concession d'aménagement » et dont vous avez rappelé, Monsieur GILLE, qu'il y a eu un travail concerté. Qu'on a remis sur les rails ce projet qui a une quinzaine d'années, on l'a remis sur les rails et je crois que ce soir, avec les explications des uns et des autres, on peut considérer que le meilleur... en tout cas, le traité puisse être confié à Edifidès qui, s'ils nous écoutent ce soir, vont le découvrir en direct, j'imagine même qu'ils doivent regarder le Conseil municipal.

Maintenant, une fois que la commission avait évidemment proposé, après l'analyse, le nom d'Edifidès, il nous faut le valider en Conseil municipal. Pour ça, il me faut un vote et je vais vous demander, Mesdames et Messieurs, de lever la main.

Vous m'indiquez si vous vous abstenez ? Il y a 4 abstentions.

Si vous votez contre ?

Et je vais demander à celles et ceux qui sont d'accord de lever la main.

Donc voilà, de manière à bien comptabiliser puisque c'est un traité de concession d'aménagement qui nous engage sur 12 années.

Merci beaucoup, Monsieur LE FÈVRE, de la présentation de cette délibération.

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 28

Contre : 0

Abstention : 4 Virginie LAMBERT, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE, Agnès MONTRICHARD

**TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT  
POUR LA REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT  
CONCERTE  
« NOUVEAU QUARTIER »**



Transmis au représentant de l'Etat par la Collectivité le **XXX**

Notifié par la Collectivité à l'Aménageur le **XXX**

## CONCESSION D'AMENAGEMENT

### Entre

**La commune de Montivilliers**, représentée par M. DUBOST, son Maire agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal n°DL241216\_193 en date du 16 décembre 2024 portant sur le lancement de la procédure de concession d'aménagement, de la délibération n°DL241216\_192 du 16 décembre 2024 portant sur la désignation des membres de la Commission d'Aménagement et de la délibération du conseil municipal du 24 novembre 2025 n°DL251124\_XXX autorisant l'approbation du traité de concession.

Ci-après dénommée par les mots « la Commune » ou « le Concédaient » ou « Collectivité concédante ».

D'une part,

### Et

EDIFIDES – Société de production immobilière, société par actions simplifiée au capital de 7 000 000€ dont le siège social est situé 12 place de la République, 14000 CAEN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le numéro 434 146 569, représentée par son Président, Monsieur Bernard ROUXELIN, agissant en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 juin 2019

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

**CONCESSION D'AMENAGEMENT.....2**
**PARTIE I MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT..... 7**

ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION .....	7
ARTICLE 2 – LES DOCUMENTS CONTRACTUELS .....	8
ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE .....	8
ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ.....	9
ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....	10
ARTICLE 6 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....	10
ARTICLE 7 - ASSURANCES.....	11
ARTICLE 8 - GOUVERNANCE DE L'OPERATION.....	10

**PARTIE II MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....**
**13**

ARTICLE 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES .....	13
ARTICLE 10 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION .....	14
ARTICLE 11 - CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES .....	15
ARTICLE 12 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION .....	16
ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATIONS D'IMMEUBLES .....	16
ARTICLE 14 – REMISE DES OUVRAGES .....	18
ARTICLE 15 – TRANSFERT DE RESPONSABILITE – ENTRETIEN DES OUVRAGES .....	19

**PARTIE III MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT .....**
**20**

ARTICLE 16- FINANCEMENT DES OPERATIONS .....	20
ARTICLE 17 – GARANTIE .....	21
ARTICLE 18 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS .....	21
ARTICLE 19 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES .....	22
ARTICLE 20 – MODES DE REMUNERATION .....	22

**PARTIE IV MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT ...24**

ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL .....	24
ARTICLE 22 – REVISION DE LA CONCESSION - AVENANTS .....	24
ARTICLE 23 – EXPIRATION ANTICREE DE LA CONCESSION .....	26
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....	27
ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT .....	28
ARTICLE 26 - PENALITES .....	29
ARTICLE 27 - INTERETS MORATOIRES .....	30

**PARTIE V DISPOSITIONS DIVERSES.....31**

ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS .....	31
ARTICLE 29 – INDEMNITES AUX TIERS .....	31
ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES.....	31

**ANNEXES**

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

## II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

### 1. Les intentions d'aménagement

La commune de Montivilliers, regroupant 15 671 habitants en 2022, est située au Nord Est du Havre, à environ 20 minutes. Elle tire de cette proximité une attractivité conséquente notamment **pour son cadre de vie de qualité au cœur de la Vallée de la Lézarde, les commerces et équipements publics à disposition et son accessibilité aisée aux infrastructures de transport.**

Elle fait partie de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole anciennement Communauté de l'Agglomération Havraise et est la deuxième commune la plus peuplée de l'agglomération après Le Havre. Elle est ainsi considérée comme un pôle urbain. A ce titre elle joue un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des objectifs de construction du Programme Local de l'Habitat.

Le territoire Montivilliers dispose de nombreux atouts :

- Sa situation, à moins de 30 minutes du centre du Havre ;
- Son accessibilité routière (RD 489 et 925), en transports collectifs (bus, futur tramway) et cyclopédestre,
- Son cadre de vie au cœur de la vallée de la Lézarde ;
- La richesse de son patrimoine culturel, historique et tissu associatif, et la présence de nombreux services, équipements et commerces.

Les éléments ci-dessus justifient l'accroissement des demandes de logement notamment des jeunes couples désireux d'y établir leur foyer. A ce titre et en tant que pôle urbain au sein de la Communauté Urbaine, la Ville joue un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des orientations du PADD approuvé en juillet 2023 dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Dans ce contexte la commune de Montivilliers étudie depuis plusieurs années l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville. Le choix de construire sur ce secteur, situé sur les espaces agricoles à l'Ouest du territoire communal, a été inscrit par Montivilliers dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 12 septembre 2011.

Par la suite, le site de projet a fait l'objet de plusieurs études urbaines. Son périmètre, suivant les contraintes urbaines, techniques et réglementaires a évolué à de nombreuses reprises. Le projet et ses grands principes d'aménagement ont été défini par la ville sous différents angles : urbanisme, finances, attractivité, environnement, agriculture urbaine et participation citoyenne. La ville de Montivilliers a décidé d'inscrire le projet dans le label « Habitat et Qualité de Vie », pour garantir une mise en œuvre conforme à ses objectifs. Le projet a également été revu pour réaliser une opération de 428 logements maximum sur une surface d'environ 15 hectares.

A travers cette opération, l'ambition est de **maîtriser l'une des dernières extensions urbaines communales** et de proposer une offre d'habitat répondant aux besoins des Montivilliers et permettant d'accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité.

Compte tenu de l'ampleur du projet et des aménagements à réaliser, cette opération est envisagée dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

Le projet poursuit les enjeux suivants :

- Valoriser l'entrée ouest de la ville et faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles,
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au nouveau quartier et à l'intérieur du quartier : cheminement piétons, mobilités douces, gestion du stationnement, ...
- Créer du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment) intégrer le quartier aux équipements, services et commerces de proximité,
- Diversifier le parcours résidentiel des habitants et proposer une diversité du type d'habitat,
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable.

Le programme envisagé prévoit un maximum de **428 logements** dont **environ 25% de logements locatifs sociaux et environ 15% de logements en accession sociale**.

Il priviliege une diversité des formes urbaines et typologies d'habitats afin d'offrir des opportunités de logements au plus grand nombre face à une demande soutenue et changeante.

L'objectif principal de cette opération est de rendre les logements accessibles à tous les budgets, les âges (parcours résidentiel) et les typologies de famille.

## 2. La procédure de concession d'aménagement

La commune de Montivilliers a décidé, par délibération n° DL241216\_193 en date du 16 décembre 2024 de lancer la procédure de désignation d'un Concessionnaire pour la réalisation de la ZAC « Nouveau Quartier ».

Par délibération n°DL251124\_XXX en date du 24 novembre 2025, la ville de Montivilliers a décidé de désigner la société EDIFIDES en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Conformément à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, cette concession est attribuée préalablement à la création de la ZAC car le bilan de la concertation a été arrêté par délibération n° DL250428\_052 lors du Conseil Municipal du 28 avril 2025 et les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel ont été approuvé lors du Conseil Municipal du 28 avril 2025 par délibération n°DL250428\_053.

## 3. Objets / engagements réciproques

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 du présent traité de concession d'aménagement et détaillé en Annexes 3, 6 et 7 (Cf. Offre du concessionnaire, compléments à l'offre – septembre 2025, compléments à l'offre – octobre 2025).

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 3 du présent contrat.

Le présent contrat de concession d'aménagement est destiné à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions,

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

sous le contrôle de la commune de Montivilliers, pour mener la ZAC « Nouveau Quartier », conformément aux dossiers de création et de réalisation de ZAC qui seront établis par l'Aménageur en application des dispositions des articles R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il est ici précisé que la présente concession est menée aux risques financiers de l'Aménageur, dans les limites et conditions définies au présent contrat, et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en Annexes 3, 6 et 7 (Cf. Offre du concessionnaire, compléments à l'offre – septembre 2025, compléments à l'offre – octobre 2025).

Les interventions de l'aménageur seront réalisées en relation permanente avec la commune de Montivilliers et dans le respect des éléments fondamentaux de l'opération définie dans le programme fonctionnel de l'opération d'aménagement.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**PROJET**

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

## PARTIE I

### MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

#### ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

**1.1.** En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité concède à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de la ZAC « Nouveau Quartier ».

**1.2.** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation du programme prévisionnel des constructions suivant :

- Maximum de 428 logements.
- Répartis comme suit :
  - o 107 Logements dans le secteur social :
    - 50 logements en locatif (LLS),
    - 29 logements intermédiaires (LLS),
    - 28 maisons individuelles groupées (LLS),
  - o 321 logements en accession libre, compris accession sociale :
    - 100 logements en collectif,
    - 37 logements intermédiaires,
    - 37 terrains à bâtrir de 500 m<sup>2</sup>,
    - 67 terrains à bâtrir de 400 m<sup>2</sup>,
    - 80 terrains à bâtrir de 300 m<sup>2</sup>.

Cet aménagement comprend, outre la maîtrise foncière nécessaire, l'ensemble des travaux de voirie ( primaire, secondaire, tertiaire et cheminement doux), de réseaux divers, de gestion des eaux pluviales et d'espaces paysagers à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Il doit permettre la réalisation des éléments suivants :

- L'aménagement d'un parc paysager permettant de connecter la place au cœur du quartier, avec un travail d'intégration des façades des bâtiments de l'opération
- Une continuité harmonieuse entre habitat, espaces verts et trames écologiques, notamment dans le choix des typologies de logements
- La création d'une place à l'Est de la RD31, participant à l'apaisement du trafic, à l'amélioration du cadre de vie et permettant de désenclaver le nouveau quartier
- Une démarche paysagère au cœur de la conception du projet participant à la qualité globale de l'opération et suivant la trame verte et bleue
- La création d'un quartier exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales, en favorisant au maximum l'infiltration sur place

- L'implantation d'une plaine inondable à l'Ouest, jouant un rôle de zone tampon et participant à la valorisation de la trame verte et bleue
- L'aménagement d'un clos masure au Sud Est à destination principalement agricole et pouvant accueillir des évènements festifs organisés à certaines occasions, qui restera propriété de la Ville
- L'aménagement de nombreuses connexions piétonnes très largement végétalisées à l'intérieur de l'opération et depuis le boulevard, contribuant à la création de continuités écologiques au sein du site
- La requalification de la RD31 en un boulevard urbain apaisé et très végétalisé, participant à la valorisation de l'entrée de ville
- L'intégration d'espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes sur le boulevard
- La création de deux accès automobiles permettant de connecter la RD31 à l'opération

Conformément à l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à la ZAC « Nouveau Quartier » prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution dans les conditions ci-après précisées.

## ARTICLE 2 – LES DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents contractuels sont constitués de la présente convention et des annexes suivantes :

- Annexe 1 : Périmètre de la concession,
- Annexe 2 : Le programme fonctionnel de l'opération d'aménagement de la consultation
- Annexe 3 : L'offre du concessionnaire remise le 21 mai 2025,
- Annexe 4 : Le bilan prévisionnel du concessionnaire
- Annexe 5 : Le planning prévisionnel de l'opération proposé par le concessionnaire
- Annexe 6 : Compléments à l'offre – septembre 2025
- Annexe 7 : Compléments à l'offre – octobre 2025

En cas de contradiction des documents contractuels, l'ordre de priorité est le suivant : la présente convention et les annexes.

## ARTICLE 3 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) L'obtention du Label Habitat et Qualité de Vie ;
- b) La concertation à mener autour du projet ;
- c) L'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération ainsi que la gestion provisoire des biens acquis ;

- d) L'organisation des consultations et la réalisation de toutes les études opérationnelles, techniques et réglementaires nécessaires pour l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et pour la maîtrise qualitative de l'opération ;
- e) L'obtention des autorisations administratives, environnementales et réglementaires nécessaires ;
- f) La mise en état, l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération ;
- g) D'une manière générale, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, et le financement des travaux et équipements nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- h) La remise à la collectivité concernée des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire à condition qu'ils respectent les prescriptions imposées par la collectivité compétente ;
- i) La cession, concession ou location des biens immobiliers bâties et non bâties à leurs divers utilisateurs, et la préparation de tous les actes nécessaires ;
- j) La mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés et charges foncières, l'organisation de toute structure d'accueil et des conseils auprès des acquéreurs et locataires potentiels ;
- k) La mobilisation des financements permettant la gestion des mouvements financiers de l'opération ;
- l) La création d'un partenariat avec la commune qui sera partie prenante de l'ensemble des décisions, association régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet pour une co-construction du projet ;
- m) La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ;
- n) La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

#### ARTICLE 4 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ

La commune de Montivilliers s'engage, pour sa part, à :

- a) Faire ses meilleurs efforts pour recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 15 ci-après, le cas échéant.

- b) Demander à la Communauté Urbaine du Havre Seine Métropole l'engagement et la réalisation du dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) afin de permettre la réalisation de l'opération du « Nouveau Quartier ».
- c) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment le dossier de création et de réalisation de ZAC.
- d) Vendre à l'aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- e) Vendre à l'aménageur les études environnementales et techniques réalisées et qui sont nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

Réaliser ou faire réaliser les équipements publics spécifiques à l'opération, pour lesquels une participation financière est versée par le CONCESSIONNAIRE.

Le CONCESSIONNAIRE pourra demander au CONCEDANT à être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels.

- f) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur, sous réserve que la réception définitive des travaux ait été prononcée, le paiement total des sommes dues effectué, et les missions du concessionnaire achevées.
- g) Informer l'aménageur des éventuelles subventions perçues par les partenaires publics concernés au titre de l'opération (Etat, Région, département, Communauté Urbaine ...) en vue de leur affectation spécifique à des actions réalisées par l'aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 5 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La commune de Montivilliers la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par l'Aménageur de ladite notification.

**Sa durée est fixée à 12 années** à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions définies à l'article 22.

Au cas où l'ensemble des missions du CONCEDANT et du CONCESSIONNAIRE aurait été accompli avant le terme normal de la concession d'aménagement, en ce compris la réalisation des immeubles sur les terrains aménagés, un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

## ARTICLE 6 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

Le Concessionnaire ne peut céder le présent contrat sans l'agrément du Concédant.

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat. A défaut, ces cessions totales ou partielles seront inopposables à la Commune.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

## ARTICLE 7 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la commune de Montivilliers.

## ARTICLE 8 – GOUVERNANCE DE L'OPERATION

### 8.1 Désignation du représentant du Concédant et du concessionnaire

Pour l'exécution de la présente convention, la commune de Montivilliers désigne son Maire, avec faculté de désigner toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment :

- Pour participer aux instances de suivi dans les conditions prévues ci-dessous,
- Pour participer au choix des prestataires dans les conditions prévues aux articles 11 ci-après,
- Pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et projets d'exécution dans les conditions prévues à l'article 10 ci-après,
- Pour donner son accord sur le choix des bailleurs sociaux et promoteurs,
- Pour donner son accord sur les remises d'ouvrages dans les conditions prévues à l'article 14,

La commune de Montivilliers, Concédant, pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

Pour l'exécution de la présente concession, la société EDIFIDES sera représentée par :

- Monsieur Bernard ROUXELIN, Président

Toute modification de cette représentation devra être soumise pour accord au Concédant.

### 8.2 Instances de suivi du projet

Afin d'assurer une information permanente du concédant et des différents partenaires de l'opération concédée, le concessionnaire s'engage à constituer l'organigramme suivant :

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

- Un **chef de projet** dédié dès le stade conception, qui assure le suivi de l'opération
- Un **responsable technique** spécifique aux phases travaux, qui assure à la fois le suivi des entreprises, le lien avec la maîtrise d'œuvre et joue également le rôle de **médiateur de chantier** avec les riverains, les différents maîtres d'ouvrage des lots et macrolots et les entreprises de VRD

...

A cette occasion, les représentants du concessionnaire informeront les représentants de la Commune de Montivilliers sur les conditions d'avancement de l'opération et des éventuelles difficultés rencontrées. Un compte-rendu détaillé de chaque comité sera établi par le concessionnaire dans un délai de 15 jours maximum.

Le détail de ces comités est décrit dans l'offre du concessionnaire (Cf. Annexe 3).

### 8.3 Démarche participative

Au-delà des instances de suivi de l'opération, l'Aménageur s'engage à mettre en œuvre une stratégie de concertation.

L'Aménageur proposera au concédant, avant de mettre en œuvre sa stratégie de concertation auprès de l'ensemble des acteurs de la zone, les modalités et le contenu de la concertation qu'il envisage. La démarche participative fera l'objet d'une mise au point entre le concédant et le concessionnaire afin de déterminer la meilleure stratégie et de préciser les outils à mettre en place.

Elle respectera les modalités précisées par le concessionnaire dans son offre (Cf annexe 3 offre du concessionnaire, annexe 6 compléments à l'offre – septembre 2025, annexe 7 compléments à l'offre – octobre 2025).

Le concessionnaire mettra en œuvre un dispositif complet visant à assurer la meilleure participation citoyenne aussi bien en phase conception qu'en phase réalisation.

## PARTIE II

### MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

#### **ARTICLE 9 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES**

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder à l'amiable à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis et non bâtis, conformément à l'Article 3c du présent traité de concession d'aménagement.

##### **9.1 Rachat des terrains à la commune de Montivilliers**

L'Aménageur procèdera à l'acquisition du terrain appartenant à la Commune de Montivilliers correspondant la parcelle suivante :

- AC 351 pour partie pour 129 100 m<sup>2</sup>

Au prix de 3 850 000 € HT (TROIS MILLIONS TROIS HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS), TVA en sus au taux en vigueur.

L'acquisition du foncier communal nécessaire à l'opération se réalisera selon les modalités suivantes :

Phases	Surfaces prévisionnelles en m <sup>2</sup>	Prix prévisionnels € HT	Dates prévisionnelles d'acquisition
Phase 1	30 200	900 626	4ème trimestre 2027
Phase 2	31 000	924 458	2ème trimestre 2030
Phase 3	42 800	1 276 357	4ème trimestre 2032
Phase 4	25 100	748 559	2ème trimestre 2035
<b>TOTAL</b>	<b>129 100</b>	<b>3 850 000</b>	

##### **9.2 Acquisitions amiables**

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de la concession.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de la concession mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit recueillir l'accord formel de la commune de Montivilliers.

##### **9.3 Délégation du droit de préemption urbain à l'aménageur**

Le droit de préemption urbain est de la compétence de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. Il pourra être délégué à l'Aménageur après demande auprès de la CULHSM.

L'Aménageur présente chaque année à la CULHSM et à la Ville de Montivilliers un rapport sur les conditions de l'exercice de son droit de préemption (cf. Article 18).

En cas de réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) sur un bien situé dans le périmètre de l'opération, la Collectivité transmettra pour avis copie de la déclaration d'intention d'aliéner à l'Aménageur sans délai à compter de sa réception.

#### **9.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation**

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

#### **9.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

De façon générale, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la commune de Montivilliers (Cf. Article 18).

### **ARTICLE 10 – PRÉSENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS D'EXECUTION**

**10.1** Les équipements à réaliser par le concessionnaire font l'objet dans un premier temps, d'une **esquisse d'ensemble** en accord avec les services concernés de la commune de Montivilliers et de la CULHSM (Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole) et des autres collectivités concernées le cas échéant.

**10.2** Sur la base de l'esquisse d'ensemble validée, l'aménageur élaborera **le dossier de création de ZAC** qui sera soumis pour approbation à l'organe délibérant de la commune de Montivilliers.

Dans le cadre de l'établissement par l'aménageur **du dossier de réalisation de ZAC, un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s)** seront établi(s) en accord avec les services concernés de la commune de Montivilliers et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés.

Le dossier de réalisation de ZAC ainsi que le ou les avant-projet(s) sont soumis pour accord à la commune de Montivilliers.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la commune de Montivilliers et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

**10.3** Avant le lancement des marchés travaux, les Dossiers de Consultation des Entreprises seront soumis pour validation à la commune de Montivilliers.

**10.4** Avant tout début d'exécution, les projets d'exécution seront approuvés par la commune de Montivilliers. Ils doivent être conformes aux avant-projets.

**10.5** Les avant-projets et projets sont réputés acceptés si le représentant de la commune de Montivilliers et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.

**10.6** L'Aménageur est, tenu de respecter, s'agissant des équipements publics mis à sa charge, les prescriptions techniques générales et environnementales définies en accord avec la commune de Montivilliers et les autres collectivités concernées, le cas échéant.

## **ARTICLE 11 – CHOIX ET REMUNERATION DES HOMMES DE L'ART, TECHNICIENS ET SPECIALISTES**

Pour l'exécution de sa mission, l'Aménageur peut faire appel aux hommes de l'art et aux services techniques, privés ou publics, dont le concours en qualité de maître d'œuvre, pour des missions permanentes ou limitées, s'avère utile. La rémunération desdits prestataires est à la charge de l'Aménageur.

### **11.1 Modalités de passation des contrats et marchés par le concessionnaire**

L'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'article R. 300-12 du Code de l'urbanisme.

Il s'engage à mettre en œuvre les procédures adéquates en toute transparence avec la Commune.

La commune de Montivilliers sera représentée avec une voix délibérative au sein de la commission d'appel d'offres de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 300-13 du Code de l'urbanisme, le CONCESSIONNAIRE informera le CONCEDANT, dans un délai de trente jours à compter de la conclusion des contrats conclus dans les conditions définies par l'article R 300-12 du Code de l'urbanisme, du nom du titulaire ainsi que du montant du contrat.

### **11.2 Choix de la maîtrise d'œuvre**

Le choix de la maîtrise d'œuvre fera l'objet d'un concours, organisé par le concessionnaire en association avec le concédant.

Une concertation avec les habitants sera organisée par l'aménageur pour conforter les documents de consultation préalablement au concours. Ce concours permettra de désigner une équipe de maîtrise d'œuvre qui aura en charge la conception et le suivi de la réalisation du projet.

Ce concours sera effectué selon modalités suivantes :

- Phase 1 : Consultation par publication : candidature et présentation des références sur des opérations similaires,
- Phase 2 :
  - o Pré-sélection en accord avec la collectivité de 3 équipes de maîtrise d'œuvre,
  - o Chaque équipe devra présenter un plan d'aménagement d'ensemble, une esquisse de conception et participera à un oral de présentation.

**ARTICLE 12 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION**

**12.1** L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux prévus au dossier de réalisation de ZAC et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La commune de Montivilliers et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment dans le respect des procédures de sécurité.

Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

**12.2** Les travaux sont exécutés par tranche opérationnelle conformément à la proposition du concessionnaire (Cf. Annexe 3).

**12.3** Des réunions mensuelles ont lieu entre l'Aménageur et la Collectivité pour examiner l'état d'avancement des travaux et apprécier les adaptations et les modifications de la chronologie prévisionnelle. Chaque année, le programme et l'échéancier des travaux détaillés pour l'année à venir sont présentés par l'Aménageur. En cas de nécessité, une révision de l'échéancier général peut être établie.

**12.4** Préalablement au démarrage des travaux, l'aménageur transmettra au concédant un Plan d'Installation de Chantier et un règlement de chantier pour validation.

**ARTICLE 13 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATIONS D'IMMEUBLES**

**13.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des constructeurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées.

Chaque année, l'Aménageur informe la commune de Montivilliers des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé.

**13.2** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1°) Le titre I<sup>er</sup> détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâties ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.  
Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Si la commune de Montivilliers et l'Aménageur décident conjointement d'intégrer dans le cahier des charges de cession de terrain un titre III, ce Titre III fixera le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droits ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC « Nouveau Quartier » être approuvé par le Maire de la commune de Montivilliers conformément à l'article L. 311-6 du code de l'urbanisme.

A cet effet, L'Aménageur présentera à la commune de Montivilliers un projet :

- De cahier des charges de cession de terrains,
- De cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui sera annexé aux cahiers des charges de cession des terrains.

La mise au point définitive de ces documents devra intervenir, en tout état de cause, avant la conclusion de toute vente et le lancement de tous travaux.

**13.3** L'Aménageur associe la commune de Montivilliers dans le choix des bailleurs et promoteurs du projet « Nouveau Quartier ».

**13.4** L'Aménageur est également tenu de faire respecter par les acquéreurs de droits de construire l'ensemble des règles et prescriptions qui seront annexées aux actes de vente.

**13.5** Autres opérateurs : Pour les programmes de logements intermédiaires et collectifs, une partie du programme devra être réalisée par d'autres opérateurs que le concessionnaire et ses filiales. Le concessionnaire veillera à planifier cette ouverture à d'autres opérateurs de manière cohérente sur l'ensemble des phases du projet

## ARTICLE 14 – REMISE DES OUVRAGES

**14.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant et/ou les personnes publiques ou les gestionnaires de service public concernés et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, constituent des biens de retour qui appartiennent au dit Concédant et/ou les personnes publiques compétentes ou les gestionnaires de service public concernés au fur et à mesure de leur réalisation et qui lui reviennent de plein droit dès leur achèvement, à condition que les ouvrages respectent les prescriptions imposées par la collectivité compétente.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter la commune de Montivilliers et les personnes publiques ou les gestionnaires de service public concernés à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La notification de la date de remise précédera de 2 mois francs ladite remise.

Ces opérations de remise constateront le retour des biens en cause dans le patrimoine du concédant sans cependant l'opérer. La commune de Montivilliers et/ou les personnes publiques ou les gestionnaires de service public concernés ne peuvent refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peuvent, à cette occasion, formuler toutes réserves, dans un délai de 30 jours à compter des opérations de remise, et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés.

En cas de refus du Concédant et/ou des personnes publiques ou des gestionnaires de service public concernés de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de services publics, associations syndicales ou foncières concernés par les ouvrages réalisés seront invités aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour leur remettra les ouvrages en présence du Concessionnaire.

Il est de la responsabilité du concessionnaire de respecter les prescriptions des collectivités compétentes pour s'assurer de la rétrocéSSION des ouvrages concernés. Dans l'hypothèse où la collectivité compétente pour ses raisons ne réceptionnerait pas les ouvrages concernés, il ne pourra en aucun cas être demandé à la commune de Montivilliers de récupérer les dits-ouvrages et de se substituer à la collectivité compétente.

**14.2** Il n'est pas exclu une remise à l'issue de chaque tranche de travaux. Toutefois, en cas de reprise par tranche dans le Domaine Public communal et autres concessionnaires désignés, des espaces communs de l'opération, celle-ci ne pourra se faire dès lors que les dépendances de ces espaces ne sont plus nécessaires à la réalisation des travaux de l'ensemble de l'opération. Cette remise par tranche est soumise à l'accord des personnes publiques ou des gestionnaires de service public concernés.

**14.3** La remise de chacun des ouvrages fera l'objet d'un procès-verbal signé par le Concessionnaire et par le représentant du Concédant et/ou des personnes publiques ou des gestionnaires de service public concernés. A ce procès-verbal, seront joints une ou des fiches ouvrages précisant notamment les éléments nécessaires à la comptabilisation de l'équipement dans la section investissement de la Collectivité compétente :

- Un plan de recollement complet des ouvrages créés et certifiés par un géomètre,

- Une copie des rapports de chantier reprenant avec précision les conditions d'exécution des ouvrages,
- Un dossier des ouvrages exécutés, sur support papier ainsi que sur CD, clé USB ou tout support numérique, comprenant les caractéristiques techniques des ouvrages réalisés et matériaux utilisés, une notice d'entretien des ouvrages, la durée de garantie,
- Les attestations de conformité des concessionnaires concernés,
- Tous documents nécessaires à l'exploitation rationnelle des ouvrages.

La responsabilité de l'Aménageur restera engagée durant la garantie du parfait achèvement des entreprises, l'Aménageur s'engageant à intervenir aux fins de veiller à la réalisation des tous travaux couverts par la garantie.

#### **14.4 La remise des ouvrages ne vaut pas transfert de propriété des terrains d'assiette.**

Lorsque le concessionnaire est propriétaire des terrains d'assiette ou des volumes de l'ouvrage remis, il a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la commune de Montivilliers ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

Le Concédant, et le cas échéant les concessionnaires de service public intéressés, s'obligent à signer cet acte authentique dans un délai de 6 mois à compter de la remise des ouvrages.

Le transfert de propriété sera gratuit, les frais d'actes authentiques seront à la charge de l'Aménageur.

#### **14.5 L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.**

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

### **ARTICLE 15 – TRANSFERT DE RESPONSABILITE – ENTRETIEN DES OUVRAGES**

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

A compter de la remise des ouvrages, la commune de Montivilliers, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage. De ce fait, elles assumeront la garde, le fonctionnement, l'entretien et toutes actions tendant à la réparation des vices et désordres affectant les ouvrages remis. Elles ont, dès lors, seules qualités pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 du Code Civil et L.111-18 du Code de la construction et de l'habitation.

Le concessionnaire poursuivra les actions qu'il aura engagées avant la remise des ouvrages, ces actions pouvant néanmoins être reprises et poursuivies par le Concédant après accord entre les parties.

## PARTIE III

### MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

#### ARTICLE 16 – FINANCEMENT DES OPERATIONS

**16.1** Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâties ainsi que des participations visées aux alinéas ci-dessous.

**16.2 Financements externes**

L'Aménageur pourra contracter tout financement externe nécessaire au financement de l'opération.

Il pourra également bénéficier, dans les conditions visées à l'article L300-5 III du code de l'urbanisme, du versement de subventions de l'Etat, d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales ou des établissements publics en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement.

L'accord préalable du Concédant sera requis.

Ce versement fera l'objet d'une convention signée par le Concessionnaire, le Concédant et la personne publique qui octroiera la subvention. Cette convention fixera notamment les conditions dans lesquelles le Concessionnaire rendra compte de l'attribution de la convention, de son échéancier, de son encasement et de son utilisation.

**16.3 Participation du Concédant au coût de l'opération**

La commune de Montivilliers n'apportera aucune participation financière.

**16.4 Participation du Concessionnaire aux équipements publics réalisés par le Concédant ou autres collectivités publiques**

Conformément aux dispositions de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, l'Aménageur participe au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Pour la réalisation des équipements publics répondant aux besoins de l'opération et réalisés par la commune de Montivilliers ou toutes autres collectivités publiques, l'Aménageur versera à la commune une participation d'un montant de 1 000 000 € HT (UN MILLION EUROS HORS TAXE).

Cette participation sera définitivement approuvée à l'issue de l'approbation du dossier de réalisation de ZAC et de la délivrance de l'autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement (purgés de tous recours).

Il est précisé que dans l'hypothèse où le montant de la requalification de la RD 31 prévu à la charge du concessionnaire, soit 500 000€ HT maximum (CINQ CENT MILLE EUROS) serait revu à la baisse du fait d'un changement de maîtrise d'ouvrage ou de l'obtention de subventions, le montant provisionné à ce titre dans le bilan financier sera affecté :

- Par défaut en complément des participations versées au concédant par le concessionnaire

- Sous réserve de l'accord du concédant, réintégré dans les autres postes du bilan de l'opération

Le versement de cette participation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements objet de la participation.

La commune informera l'aménageur du calendrier de réalisation des équipements lors des comités de pilotage.

Le versement se fera au regard des engagements budgétaires de la Commune.

**16.5** L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

## **ARTICLE 17 – GARANTIE**

**17.1** L'Aménageur devra fournir à la commune de Montivilliers une caution bancaire pour chaque tranche opérationnelle de travaux entreprise. Cette caution garantira, pour la tranche opérationnelle de travaux considérée, l'achèvement de l'intégralité des équipements publics et ouvrages à la charge du concessionnaire, tels qu'ils sont définis aux articles 3, 12 et 14 du présent contrat.

La copie de ces garanties sera remise par le Concessionnaire au Concédant, dans un délai de 21 jours après chaque Déclaration d'Ouverture de Chantier. Les frais de caution et de mainlevée restent à la charge de l'aménageur.

**17.2** Les garanties prévues à l'article 17.1 résultent de l'intervention d'une banque ou d'un établissement financier habilité à faire des opérations de crédit immobilier.

Ces garanties prendront la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige à l'achèvement des équipements ou au versement des sommes nécessaires à celui-ci.

Les versements effectués par les établissements garants au titre des alinéas ci-dessus seront réputés faits dans l'intérêt de la masse des créanciers concernés par les travaux de viabilisation.

**17.3** La garantie prévue ci-dessus prend fin à l'achèvement de chacun des ouvrages pour ce qui concerne cette opération.

La constatation de l'achèvement n'emporte pas, par elle-même, reconnaissance de la conformité de l'ouvrage avec les avant-projets.

## **ARTICLE 18 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS**

Pour permettre à la commune de Montivilliers d'exercer son droit à contrôle comptable et financier, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

**18.1** L'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 1<sup>er</sup> juin, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment :

1°/ Le « bilan » prévisionnel global actualisé,

2°/ Le plan global de trésorerie actualisé de l'opération,  
 3°/ Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé,  
 4°/ Une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.

Le CRAC sera conçu comme un outil de communication annuelle pour la Collectivité Concédante.

**18.2** Le compte-rendu financier rend compte de l'attribution de subventions par les personnes publiques visées à l'article 16 ci-avant.  
 Il rend compte également de l'échéancier de ces subventions, de leur encaissement effectif et de leur affectation.

**18.3** Le Concédant s'engage à soumettre le compte-rendu annuel des comptes à son organe délibérant qui se prononcera par un vote, dans les trois mois suivant sa communication ou dans les trois mois suivants les résultats du contrôle diligenté par lui.

#### **ARTICLE 19 – PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES ANNUELLES**

L'Aménageur établit un « état » prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

**19.1** L'état prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur, les frais résultants de l'intervention des personnes prévues à l'article 11, les indemnités prévues à l'article 29, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les subventions éventuelles.

**19.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements).

**19.3** L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 31 octobre de chaque année.

#### **ARTICLE 20 – MODES DE REMUNERATION**

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
 Projet de Traité de concession

L'Aménageur assurera le risque économique du contrat dans les conditions définies à l'article R300-4 du Code de l'Urbanisme et se rémunérera sur les résultats de l'Opération d'aménagement.

**PROJET**

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

## PARTIE IV

### MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

#### **ARTICLE 21 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL**

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 5, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par Le Concédant.

- La marge de l'opération prévue au présent traité de concession est de 1 337 k€, telle qu'elle figure dans le bilan prévisionnel joint en annexe 4. Cette prévision reste une hypothèse qui pourra varier en fonction de la commercialisation des biens et de la variation des coûts travaux notamment.
- En cas de variation à la hausse de cette marge à l'issue de la phase 4 de la ZAC telle qu'elle sera définie dans le dossier de réalisation, il est convenu entre les parties que le concédant pourra bénéficier d'un boni de participations qui correspondra à 40% de la marge supplémentaire identifiée.
- Ce boni sera reversé sous les conditions suivantes :
  - Réalisation de la phase 4 par le concessionnaire ;
  - Après rétrocession des espaces communs de la ZAC (dont la phase 4)
  - A la constatation de la clôture budgétaire de l'opération.

#### **ARTICLE 22 – REVISION DE LA CONCESSION - AVENANTS**

**22.1** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidées à sa passation, telles qu'elles résultent des discussions intervenues dans le cadre de la négociation du présent traité et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Cf. Annexe 4).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles que résultent des comptes rendus visés à l'article 18 du présent contrat. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

**22.2** A la demande de l'une des parties et à l'issue de la survenance notamment d'un des événements suivants, les conditions de la présente convention seront soumises à réexamen (voir tableau ci-dessous) :

	Risque pris en charge par le concessionnaire	Risque impliquant la renégociation des modalités de financement de l'opération d'aménagement	Risque pris en charge par le concédant
<b>RISQUE LIÉS AU FONCIER ET AU SOL</b>			
Découverte de contraintes non connues à la signature du présent traité liées à la nature du sol ou du sous-sol, étude d'impact ou à la situation géotechnique affectant l'équilibre financier du Contrat ou les délais de réalisation de l'Opération,		x	
Découverte d'une source de pollution dans le périmètre de l'opération nécessitant la réalisation de travaux de dépollution affectant l'équilibre économique de ladite opération,		x	
Non obtention de la DUP			
<b>RISQUE LIÉS AUX ÉTUDES ET AUX TRAVAUX</b>			
Modification du programme des équipements publics dans le périmètre de l'opération,		x	
Dépassement du coût des travaux prévisibles,	x		
Evolution du coût des matériaux et des travaux,	x		
<b>RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION ET AUX PROCÉDURES</b>			
Retours contentieux et/ou légallement en cas de non approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC		x	
Modification de la législation ou de la réglementation en vigueur susceptible d'avoir un impact sur l'Opération,		x	
Événements extérieurs aux Parties qui pourraient avoir des répercussions sur l'équilibre financier du contrat,		x	
Nouvelles contraintes administratives (PPRI, PPRT, servitudes, etc..)		x	
<b>RISQUES LIÉS AUX CESSIONS FONCIÈRES ET AUX PARTICIPATIONS AUX TRAVAUX</b>			
Moindre commercialisation des logements par rapport à ceux exposés dans le bilan d'aménagement,	x		
Baisse des prix de vente à la demande du concédant,		x	
<b>RISQUES LIÉS AU FINANCEMENT</b>			
Evolution des frais financiers,	x		

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

Les Parties conviennent de se rencontrer afin de rechercher la solution la plus adaptée au projet et conclure un avenant au Contrat afin de prendre en compte la survenance de l'évènement.

**22.3** Le réexamen des conditions de la présente convention ne peut intervenir que par voie d'avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties. En tout état de cause, cet avenant ne saurait avoir pour effet ni de modifier substantiellement l'un des éléments essentiels de la présente concession, ni d'en changer l'objet.

## ARTICLE 23 – EXPIRATION ANTICIPEE DE LA CONCESSION

### 23.1. Résiliation simple – rachat (résiliation pour motif d'intérêt général)

Le Concédant peut à tout moment, pour motif d'intérêt général et par une décision motivée, résilier unilatéralement la concession d'aménagement.

Elle est notifiée à l'Aménageur par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à la date indiquée et au plus tôt, dans un délai minimum de six mois à compter de la notification.

Cette résiliation emportera droit pour l'Aménageur, outre les opérations de liquidation prévues au présent traité (article 25), à une indemnité compensatoire égale à 15 % de la rémunération restant à percevoir et dont le concessionnaire se trouvera privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé et notamment sur les postes :

Honoraires et frais de gestion : 2 022 334 € HT,

Marge nette : 1 337 000 € HT.

Un état des dépenses et des recettes sera présenté au Concédant par l'Aménageur. Le Concédant disposera d'un délai de 2 mois pour faire part de ses observations à l'Aménageur. Passé ce délai, il sera réputé l'avoir accepté.

En outre, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens non viabilisés, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanismes applicables doivent être considérés comme impropre à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

À défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base du prix de revient du bien, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

### 23.2. Résiliation pour faute - déchéance

La présente concession d'aménagement sera résiliée de plein droit sans mise en demeure préalable :

- en cas de cession non autorisée de la présente concession à un tiers ;
- en cas de fraude ou de malversation de la part de l'Aménageur, dûment constatée par le Concédant.

La résiliation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à la date qu'elle indiquera.

La résiliation pourra être également prononcée après mise en demeure préalable en cas de manquements graves et répétés aux obligations définies dans la présente concession.

La mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, impartit à l'Aménageur un délai de trois mois (3 mois) pour remédier aux manquements constatés. Si elle demeure sans effet, la résiliation est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prend effet à la date qu'elle indique.

La résiliation prononcée en vertu des deux précédents alinéas, ne donnera lieu à versement d'aucune indemnité et ce, sans préjudice des actions en responsabilité susceptibles d'être engagées par le Concédant.

Les modalités financières et foncières de cette résiliation unilatérale feront l'objet d'une convention spécifique entre les parties. À défaut d'accord amiable, les dispositions foncières pourront être fixées par le Tribunal administratif de Rouen qui sera saisi par la partie la plus diligente.

### **23.3 Résiliation en cas de difficultés sérieuses rencontrées dans l'exécution du contrat**

Dans le cas où la faisabilité technique ou économique de l'Opération ne serait pas avérée suite à la survenance d'un des événements mentionnés à l'article 22, les Parties conviennent de se rencontrer afin de chercher la solution la plus adaptée au projet et conclure un avenant au Contrat.

A défaut d'accord dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la date de survenance dudit évènement, la présente concession sera résiliée d'un commun accord.

Une indemnité sera fixée après accord des Parties qui se réuniront à cet effet. A défaut d'accord, l'indemnité sera fixée par expertise.

## **ARTICLE 24 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT**

**24.1** Les équipements et ouvrages publics qui ne seraient pas achevés à la date d'expiration de la concession, feront l'objet d'une remise partielle au Concédant selon les modalités prévues à l'article 14 précité, ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du Concédant, moyennant le versement des participations prévues, affectées à la réalisation de ces équipements et au prorata du taux de réalisation de ces équipements. Le Concédant en poursuivra la réalisation.

**24.2** Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité pourra devenir, dès l'expiration de la concession d'aménagement, sauf accord expresse contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

Dans le cas où la Collectivité déciderait de devenir propriétaire de ces biens, les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. A défaut chacune d'entre elle pourra solliciter du juge un jugement constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publié. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé, déduction faite de la moins-value résultant de la non-réalisation éventuelle de tout ou partie du programme des équipements publics à la charge de l'Aménageur. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

Dans le cas où la Collectivité déciderait de ne pas exercer son droit de reprise de ces biens, ils seront définitivement incorporés dans le patrimoine de l'aménageur au coût de revient (valeur comptable du stock).

**24.3** Dans tous les cas d'expiration de la concession, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogé de plein droit dans les droits et obligations de l'aménageur selon les modalités définies ci-après.

L'Aménageur fera l'obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant après expiration de la concession d'aménagement, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, pour les cas où ces personnes refuseraient un tel transfert de leur contrat, le Concédant sera tenu de mettre à la disposition du Concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles. Les mouvements financiers résultants de l'exécution de ces contrats seront alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

Par la suite, le Concédant sera seul tenu responsable des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession d'aménagement et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette même date.

Toutefois, sur demande expresse du Concédant et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant.

Le Concédant sera tenu de reprendre, pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission ; la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

## ARTICLE 25 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

### 25.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, remise des équipements publics achevés ou non figurant encore dans son patrimoine, cessions des terrains non commercialisés, transfert de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

### 25.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement.

### 25.3 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur à la Collectivité, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

## ARTICLE 26 - PENALITES

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, la commune de Montivilliers pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti aux études réglementaires et de projet, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire égale 150 € HT par jour ouvré de retard pourra être exigée par le Concédant.

En cas de retard imputable au seul aménageur dans le démarrage des travaux d'une des tranches opérationnelles, notamment non justifié par un retard de commercialisation ou la non, obtention de la GFA et hors cas de force majeure, particulièrement si les travaux n'ont pas reçu un commencement d'exécution dans un délai de six mois à compter de la date prévue de démarrage de la tranche considérée, ou bien si les travaux d'équipements ne sont pas achevés deux ans après l'expiration du délai d'exécution, la commune pourra mettre le concessionnaire en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'avoir à entreprendre les travaux dans un délai qui ne pourra être inférieur à trois mois. Passé ce délai, la commune pourra appliquer des pénalités au concessionnaire d'un montant de 1/3 000e du montant des travaux de la tranche considérée, par jour de retard et plafonné à 6% du montant total des travaux de la tranche.

Au-delà de 90 jours d'application des pénalités, et sans qu'aucun avancement raisonnable des travaux ne soit constaté, le Concédant pourra résilier la concession pour faute de l'Aménageur, n'ouvrant ainsi droit à aucune indemnité.

## **ARTICLE 27 - INTERETS MORATOIRES**

---

Toute somme due par la commune de Montivilliers à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points.

**PROJET**

## PARTIE V

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### ARTICLE 28 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession deviennent la propriété de la commune de Montivilliers, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressé, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés sous réserve des dispositions prévues en cas de résiliation.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

#### ARTICLE 29 – INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Il est seul redevable de toute indemnité due à des tiers, par son fait, dans l'exécution de la concession.

Dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26.

#### ARTICLE 30 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige dans l'exécution ou l'interprétation de la présente concession d'aménagement, les parties conviennent de rechercher préalablement à toute saisine du juge un accord amiable. A défaut d'accord dans un délai de soixante jours (60) décomptés à partir d'un échange de courriers par recommander avec accusé de réception, le différend pourra être porté devant le Tribunal Administratif de ROUEN.

Fait à MONTIVILLIERS  
Le  
En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la commune de MONTIVILLIERS

## ANNEXES

- Annexe 1 : Périmètre de la concession,
- Annexe 2 : Le programme fonctionnel de l'opération d'aménagement de la consultation,
- Annexe 3 : L'offre du concessionnaire remise le 21 mai 2025,
- Annexe 4 : Le bilan prévisionnel du concessionnaire
- Annexe 5 : Le planning prévisionnel de l'opération proposé par le concessionnaire
- Annexe 6 : Compléments à l'offre – septembre 2025
- Annexe 7 : Compléments à l'offre – octobre 2025

PROJET

Concession d'aménagement du projet « Nouveau Quartier » à Montivilliers  
Projet de Traité de concession

## Annexe 1 : Périmètre de la concession





## VILLE DE MONTIVILLIERS

### CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE « NOUVEAU QUARTIER »

#### Programme fonctionnel de l'opération d'aménagement

PHASE « OFFRE »



Date de réception des offres :

Mercredi 23 mai 2025 à 17h00

Concours de concession de la Zone d'aménagement concrète  
« Nouveau Quartier »

page 1

1

## PREAMBLE

#### （二）政策的影響

La commune de Montivilliers, regroupant 15 457 habitants en 2021, est située au Nord Est du Havre, à environ 20 minutes. Elle tire de cette proximité une attractivité conséquente notamment pour son cadre de vie de qualité au cœur de la Vallée de la Lézarde, les commerces et équipements publics à disposition et son accessibilité aisée aux infrastructures de transport.

Elle fait partie de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole anciennement Communauté de l'Agglomération Havraise et est la deuxième commune la plus peuplée de l'agglomération après Le Havre. Elle est ainsi considérée comme un pôle urbain. A ce titre elle joue un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des objectifs de construction du Programme Local de l'Habitat.

Le territoire Montivillon dispose de nombreux atouts :

Sa situation, à moins de 30 minutes du centre du Havre :

- Son accessibilité routière (RD 189 et 925), en transports collectifs (bus, futur tramway) et cyclopédestre,
- Son cadre de vie au cœur de la vallée de la Lézarde ;
- La richesse de son patrimoine culturel, historique et tissu associatif, et la présence de nombreux services, équipements et commerces.

Les éléments ci dessus justifient l'accroissement des demandes de logement notamment des jeunes couples désireux d'y établir leur foyer. A ce titre et en tant que pôle urbain au sein de la Communauté Urbaine, la Ville joue un rôle d'appui important dans la mise en œuvre des orientations du PADD approuvé en juillet 2023 dans le cadre de l'élaboration du PLUI de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Dans ce contexte la commune de Montivilliers étudie depuis plusieurs années l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur compris entre le Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville. Le choix de construire sur ce secteur, situé sur les espaces agricoles à l'Ouest du territoire communal, a été inscrit par Montivilliers dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 12 septembre 2011.

Par la suite, le site de projet a fait l'objet de plusieurs études urbaines. Son périmètre, suivant les contraintes urbaines, techniques et réglementaires a évolué à de nombreuses reprises. Le projet et ses grands principes d'aménagement ont été récemment repris en charge par la ville sous différents angles : urbanisme, finances, attractivité, environnement, agriculture urbaine et participation citoyenne. Le label « éco-quartier », choisi préalablement, a été écarté au profit du label « Habitat et Qualité de Vie », jugé plus complet que le précédent. Le projet a ainsi été revu afin de réaliser une opération de 428 logements maximum sur une surface d'environ 15 hectares.



Le projet Nouveau Quartier, une extension urbaine à l'Ouest de Montivilliers

A travers cette opération, l'ambition est de maîtriser l'une des dernières extensions urbaines communales et de proposer une offre d'habitat répondant aux besoins des Montivillons et permettant d'accueillir de nouvelles populations dans un cadre de vie de qualité.

Compte tenu de l'ampleur du projet et des aménagements à réaliser, il est envisagé cette opération dans le cadre d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**.

#### *II. Modalités de réalisation*

Conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, la commune entend concéder l'opération d'aménagement avant la création de la ZAC Nouveau Quartier dès lors qu'elle a arrêté le bilan de la concertation et délibéré sur les enjeux et objectifs de l'opération, son périmètre d'intervention son programme et son bilan financier prévisionnel.

La sollicitation et la participation des citoyens sont désormais au cœur de l'élaboration du projet, la Ville ayant fait le choix d'engager une forte démarche de concertation. C'est ainsi qu'une phase non-obligatoire de participation citoyenne a été mise en place en 2023 avec la tenue d'une réunion

publique et d'ateliers thématiques. Ces événements ont permis d'informer et de recueillir l'avis des Montivilliers mais surtout de co-concevoir le projet avec eux. Le compte rendu de la réunion publique, ainsi que les différents ateliers sont disponibles sur le site internet de la Ville.

Cette phase de concertation a été complétée par la mise en place de la concertation préalable obligatoire délibérée au conseil municipal du 30 septembre 2024. Les participants ont pu donner leur avis de façon dématérialisée et à travers un registre mis à disposition avec le dossier de présentation du projet disponible à l'hôtel de Ville et au pôle cadre de vie durant toute la période de concertation réglementaire et assister à différents temps de concertation, à savoir deux réunions publiques, une balade urbaine atelier participatif pour explorer les lieux accessibles à pied et à vélo.

En complément des modalités de concertation préalable prévues dans la délibération qui a arrêté les principes et les outils de concertation, des temps de concertation supplémentaires ont été organisés. Bien que cette initiative ne soit pas explicitement mentionnée dans la délibération initiale, un atelier autour de la thématique de l'énergie dans le projet ouvert à tous ainsi qu'un atelier ciblé avec les habitants d'un quartier limitrophe au projet ont été réalisés et ont permis d'enrichir le processus de concertation et de recueillir des contributions supplémentaires.

A travers la **consultation pour le choix d'un aménageur**, il s'agit de passer à un stade opérationnel afin que la commune soit en mesure de répondre aux besoins des Montivilliers présents et à venir en termes d'offre de logement diversifiée, de confort, de qualité d'accueil et de cadre de vie.

A ce titre, la présente consultation est destinée à la sélection d'un aménageur pour la réalisation du projet Nouveau Quartier et ce conformément aux articles L. 300-4 et suivants et R. 300-4 à R. 300-11 du Code de l'urbanisme.

Le Conseil Municipal de Montivilliers, par délibération du 16 décembre 2024, a autorisé le lancement de cette procédure.

La consultation a fait l'objet d'un envoi à publication le **mercredi 08 janvier 2025** avec une date limite de remise des candidatures le **lundi 10 février 2025, à 12 h 00**.

Le dossier de consultation – phase offres - sera transmis à l'ensemble des candidats s'étant porté candidat, sur la base de l'avis de consultation, et ayant remis un dossier de candidature jugé complet et recevable.

Le dossier de consultation – phase offres - a été transmis avec une date limite de remise des offres fixée au **21 mai 2025 à 17h00**.

La durée prévisionnelle du contrat de concession est de 12 ans.

Par ailleurs, le concessionnaire assumera un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce dernier sera rémunéré par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

## MISSION DU CONCESSIONNAIRE

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement Nouveau Quartier, la mission du concessionnaire comporte les éléments suivants, nécessaires à la réalisation complète de l'opération (liste non exhaustive) :

- L'obtention du Label Habitat et Qualité de Vie,
- La concertation à mener autour du projet ;
- L'acquisition des terrains situés dans le périmètre de l'opération ainsi que la gestion provisoire des biens acquis ;
- L'organisation des consultations et la réalisation de toutes les études opérationnelles, techniques et réglementaires nécessaires pour l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC et pour la maîtrise qualitative de l'opération ;
- L'obtention des autorisations administratives, environnementales et réglementaires nécessaires ;
- La mise en état, l'aménagement des sols et la réalisation des équipements d'infrastructures propres à l'opération ;
- D'une manière générale, la réalisation, sous sa maîtrise d'ouvrage, et le financement des travaux et équipements nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- La remise à la collectivité concernée des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ;
- La cession, concession ou location des biens immobiliers bâtis et non bâtis à leurs divers utilisateurs, et la préparation de tous les actes nécessaires ;
- La mise en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation des terrains aménagés et charges foncières, l'organisation de toute structure d'accueil et des conseils auprès des acquéreurs et locataires potentiels ;
- La mobilisation des financements permettant la gestion des mouvements financiers de l'opération ;
- La création d'un partenariat avec la commune qui sera partie prenante de l'ensemble des décisions, association régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet pour une co-construction du projet ;
- La gestion administrative, technique, financière et comptable de l'opération ;
- La coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Par ailleurs, le concessionnaire assumera un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce dernier sera rémunéré par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

## PRESENTATION GENERALE DU PROJET

### Principes directeurs

À la base des prescriptions fortes qui seront explicitées à travers le présent dossier de présentation du projet, le projet Nouveau Quartier s'est forgé sur les principes directeurs suivants :



#### Principes directeurs à l'échelle communale

- Pursuivre un développement communal maîtrisé
- Organiser la mixité et la diversité des fonctions urbaines sur le territoire communal en veillant à l'équilibre emploi/habitat
- Respecter l'environnement, sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti, lutter contre les inondations



#### Principes directeurs à l'échelle du site

- Valoriser l'entrée ouest de la ville et faire le lien entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles
- Permettre le développement de toutes les mobilités pour l'accès au nouveau quartier et à l'intérieur du quartier : cheminements piétons, mobilités douces, gestion du stationnement,
- Crée du lien entre les différentes entités urbaines de Montivilliers (Quartier de la Belle Etoile et les Hameaux de Réauté et de Fréville notamment) intégrer le quartier aux équipements, services et commerces de proximité ;
- Diversifier le parcours résidentiel des habitants et proposer une diversité du type d'habitat, avec un maximum de 428 logements ;
- Participer à l'amélioration du cadre de vie de l'ensemble de la population par la réalisation d'un quartier durable.



#### Principes de programmation

- Une extension urbaine sur un périmètre d'environ 15 hectares ;
- Un programme de 428 logements maximum aux formes et statuts variés ;
- Une requalification de la RD31 ;
- Une forte préoccupation de qualité urbaine, paysagère et environnementale et de transition douce avec les interfaces.



### Programmation

Le programme envisagé propose un maximum de 428 logements avec la répartition suivante :

- 60% de logements en accession libre
- 15% de logements en accession sociale
- 25% de logements en locatif social

Il priviliege une diversité des formes urbaines et typologies d'habitats, incluant terrains à bâtir, maisons individuelles, logements intermédiaires et collectifs, afin d'offrir des opportunités de logements au plus grand nombre face à une demande soutenue et changeante.

La programmation devra donc prendre en compte des maisons individuelles et des programmes de logements en intermédiaires et collectifs, afin d'assurer une mixité des formes d'habitat.

L'objectif principal de cette opération est d'assurer une accessibilité élargie aux logements, en tenant compte de tous les niveaux de budget, des différents âges de la vie (parcours résidentiel) et des diverses configurations familiales.



### Orientations du projet

Le projet repose sur plusieurs orientations d'aménagement souhaitées :

- L'aménagement d'un parc paysager permettant de connecter la place au cœur du quartier, avec un travail d'intégration des façades des bâtiments de l'opération
- Une continuité harmonieuse entre habitat, espaces verts et trames écologiques, notamment dans le choix des typologies de logements
- La création d'une place à l'Est de la RD31, participant à l'apaisement du trafic, à l'amélioration du cadre de vie et permettant de désenclaver le nouveau quartier
- Une démarche paysagère au cœur de la conception du projet participant à la qualité globale de l'opération et suivant la trame verte et bleue
- La création d'un quartier exemplaire en matière de gestion des eaux pluviales, en favorisant au maximum l'infiltration sur place
- L'implantation d'une plaine inondable à l'Ouest, jouant un rôle de zone tampon et participant à la valorisation de la trame verte et bleue
- L'aménagement d'un clos masuré au Sud Est à destination principalement agricole et pouvant accueillir des événements festifs organisés à certaines occasions, qui restera propriété de la Ville
- L'aménagement de nombreuses connexions piétonnes très largement végétalisées à l'intérieur de l'opération et depuis le boulevard, contribuant à la création de continuités écologiques au sein du site
- La requalification de la RD31 en un boulevard urbain apaisé et très végétalisé, participant à la valorisation de l'entrée de ville
- L'intégration d'espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes sur le boulevard
- La création de deux accès automobiles permettant de connecter la RD31 à l'opération.

Il pourra être étudié la possible requalification de la rue du Manoir, bordant le périmètre à l'ouest. Aujourd'hui cette intervention n'est pas intégrée dans le programme des équipements prévu dans le cadre de la concession. Aucun accès automobile ne devra être prévu sur la rue du Manoir.

Une étude urbaine a été réalisée préalablement illustrant les orientations souhaitées du projet.

Le choix du concepteur fera l'objet d'un concours, organisé par le concessionnaire avec l'appui de la Ville. Une concertation avec les habitants sera organisée par l'aménageur préalablement pour conforter les prescriptions du concours. Ce concours permettra de choisir une équipe de maîtrise d'œuvre sur la base des grandes lignes de son projet et non du projet lui-même.



Plan de masse de l'opération des études préalables illustrant les orientations du projet



Images de références : la plaine inondable à l'Ouest



Images de références : places végétalisées et arborées



### Accès et desserte

Pour irriguer le nouveau quartier, la réalisation et l'aménagement des voiries et des cheminements participeront pleinement à la qualité du projet et à la sécurité des usagers.

Concernant les axes existants qui serviront à la desserte du quartier, la RD31 sera réaménagée pour que son profil et son fonctionnement soit adaptés au nouveau quartier, et pour l'apaiser et sécuriser les différents modes de déplacements.

La maîtrise d'ouvrage de la requalification de la RD 31 n'est pas encore arrêtée. Il est donc demandé au candidat aménageur, dans le cadre de sa réponse de préciser les conditions de son intervention selon les deux options suivantes :

- Une maîtrise d'ouvrage aménageur avec un poste travaux intégrant le financement de ces investissements.
- Une maîtrise d'ouvrage publique avec une participation financière de l'aménageur pour ces investissements.

Un principe de hiérarchisation des voies en fonction des usages sera appliqué au sein du quartier.

Les accès et desserte du nouveau quartier devront prendre en compte les éléments suivants :

- Les accès des véhicules se feront essentiellement sur la RD31. Aucun accès automobile ne devra être prévu sur la rue du Manoir.
- La conception des voies devra prendre en compte les modalités de rétrocession précisées dans la partie "Gestion, entretien du projet et rétrocession" du présent programme fonctionnel. Cette conception devra se faire en partenariat avec la Communauté Urbaine pour la réception par celle-ci des voiries créées.
- Une voie permettant l'accès aux terres agricoles au Nord du nouveau quartier devra être créée tout en préservant la qualité de vie des habitants des rues Georges BIZET et César Franck.

Une large place aux modes de déplacement doux est donnée dans un objectif de cheminements continus, aisés, facilement identifiables et praticables en toute sécurité afin de créer un quartier apaisé, irrigué et préservé du « tout automobile ».

Des liaisons douces seront intégrées au nouveau quartier et le relieront à celui de la Belle Etoile via la coulée verte, conformément aux études préalables du nouveau quartier.

L'ensemble des voies sera largement végétalisé et paysagé et participera ainsi à la qualité paysagère du projet.



### Gestion des stationnements

La gestion des stationnements est une question primordiale. Cette problématique devra faire l'objet d'une attention particulière par l'aménageur. Le fonctionnement du stationnement au sein de la ZAC devra permettre de gérer :

- Les stationnements publics : des espaces de stationnement, notamment pour les visiteurs, seront aménagés le long des voies de circulation en poches de stationnements.
- Les stationnements privés : Dans le respect des prescriptions réglementaires, il est prévu :

- Pour les logements individuels, à minima, une place de stationnement intégrée à un garage privatif. Il sera aménagé une ou plusieurs places de stationnement du midi en sus.
- Pour les logements intermédiaires et collectifs, ces dernières seront réalisées par les promoteurs et bailleurs. Les modalités de réalisation de ces places (sous-sols, semi-enterrés, aériens) seront définies notamment en fonction des caractéristiques des sols et sous-sols.

En cas de stationnement couvert (carport ou garage) ces constructions devront contribuer à la transition écologique (récupération des eaux pluviales, panneaux solaires, végétalisation de toiture...).

Les zones de stationnement ne devront pas être visibles en première séquence paysagère, et devront être au maximum occultées.



#### Paysage

La démarche paysagère est au cœur de la conception du quartier. Elle participe à la qualité globale de l'opération et suit la trame bleue, verte, noire.

Elle est composée de plusieurs entités :

- L'intégration paysagère du projet dans son environnement
- La réalisation de promenade plantée généreuse le long des cheminements doux et des espaces structurants pour valoriser ses cheminements et créer une trame paysagère forte au sein du quartier
- L'accompagnement des voies de desserte du quartier et les plantations variées en limite des lots privatifs

Il est demandé de conserver les terres sur l'emprise du projet et de ne rien évacuer.

Il conviendra de conserver et développer une structure paysagère identitaire de Montvilliers, mais adaptée au changement climatique.



#### Gestion de eaux pluviales

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'objectif sera de créer un quartier exemplaire, en favorisant au maximum l'infiltration sur place pour ne pas reporter sur l'aval les ruissellements générés par les nouvelles surfaces imperméabilisées.

Cela passe tout d'abord par le respect de la topographie et de l'écoulement naturel des eaux pluviales puis par la mise en œuvre d'un réseau alternatif aérien où les eaux pluviales transitent par des noues enherbées et des bassins plantés.

Les eaux de pluie sont acheminées jusqu'au point bas du site en respectant la topographie.

L'emprise précise des aménagement liés à l'axe de ruissellement sera à définir par l'aménageur dans le cadre des études menées, en lien avec les autorités compétentes.

Il sera imposé une récupération des eaux pluviales dans la totalité du quartier dans la zone d'habitat.



#### Approche environnementale : exemplarité, sobreté, accessibilité et innovation

La commune s'est engagée dans une démarche de qualité environnementale dès les premières intentions sur le secteur Nouveau Quartier avec la volonté d'inscrire le projet dans le label Habitat et Qualité de Vie. Ce label fait valoir par-dessus tout le bien-être des habitants et la qualité des usages, en préconisant humanisme, écologie, pédagogie, pragmatisme et exigence. Sa conception se base sur l'action conjuguée des trois acteurs du projet : la ville de Morainvilliers, l'aménageur qui sera choisi par la suite, et enfin les habitants.

La Ville a d'ores et déjà signée la convention de labellisation attestant ainsi son engagement dans la démarche, elle sera garante des exigences de qualité de son projet.

L'aménageur, doit également s'engager dans la démarche de labellisation Habitat et Qualité de Vie, son bilan prévisionnel devra donc inclure le remboursement de l'inscription dans la démarche, ainsi que l'évaluation à N + 3 du premier macro-lot réalisé.

Au-delà du label, c'est une démarche en 4 grands axes qui devra forger l'identité environnementale du quartier.

#### Un quartier Exemplaire :

- En privilégiant la complémentarité, le maillage et les modes doux dans le quartier et les quartiers limitrophes.
- En amenant l'agriculture périurbaine au cœur du quartier pour justifier l'emprise sur d'anciennes terres agricoles, concilier urbanisme et agroécologie, faire entrer la biodiversité urbaine dans le quartier.
- En intégrant les orientations de l'ADEME du Territoire Engagé pour la Nature et Territoire Engagé Climat Air Energie.

#### Un quartier Innovant :

- En se servant des retours d'expériences et des exemples réussis en intégration paysagère, qualité du bâti, par la diversité d'architecture, de type de logements et de matériaux, de parti pris architecturaux.
- En favorisant la création de trames turquoises pour favoriser la biodiversité (liens entre les haies, les mares, les noues et les bandes enherbées).
- En étant à l'affût des nouveautés en matière d'énergie, de matériaux et d'usages.
- En prenant les dispositions nécessaires à la réalisation d'un projet citoyen d'énergie renouvelable sur le quartier. Faciliter le développement du projet par un soutien opérationnel pour permettre aux acteurs locaux d'avoir les moyens de produire tout ou partie des énergies qu'ils consomment.

V

**Un quartier Sobre :**

- En cherchant à minimiser les coûts pour la Ville en énergie, entretien, équipements municipaux, et anticiper les modalités de gestion dès la conception du projet.
- En limitant, dans le quartier la place de la voiture, la quantité de déchets à sortir, la quantité de fluide à amener (privilégier la récupération d'eau à la parcelle et la production d'électricité sur site).
- En limitant la taille des parcelles et adaptant l'éclairage public (détecteur de présence, appl smartphone etc)

**Un quartier Accessible à tous :**

- En étant un quartier vivant et attractif qui met en valeur les circuits courts, l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) et les échanges de savoirs et de compétences.
- En développant des projets liés à l'Economie Circulaire créatrice d'emplois de proximité non délocalisables.

En mettant en valeur des lieux d'échanges Intergénérationnels (placettes, locaux, parcours sportifs, pédagogiques, de détente et de culture).

**Démarche architecturale**

Un soin particulier sera porté à la cohérence et qualité architecturale des futures constructions du quartier. L'intégration de lots denses au sein d'un quartier est un aspect à maîtriser particulièrement pour réaliser un ensemble bâti cohérent. De plus, il est souhaité qu'aucune différenciation ne puisse se faire entre les logements locatifs et ceux en accession.

La cohérence architecturale recherchée doit également permettre une bonne intégration du quartier au tissu urbain existant et une expression d'une diversité architecturale.

Le traitement des limites entre espaces publics et espaces privés devra faire l'objet d'une attention spécifique qui participera à la qualité du projet. Les clôtures des secteurs individuels seront légères et à dominante végétale. Les clôtures en plastique et béton seront interdites, à l'exception des soubassements. Côté rue les haies seront privilégiées, les clôtures seront interdites. Un travail spécifique et détaillé sera réalisé sur les clôtures. Enfin, Les toitures pourront être aménagées en toits terrasses accessibles.

Le candidat précisera la méthode qu'il envisage de mettre en place pour s'assurer de la qualité architecturale du projet (cahier des prescriptions, architecte coordinateur, association de la ville et des partenaires associés aux orientations architecturales, suivi des réalisations, ...).

**Gestion, entretien du projet et rétrocession**

La collectivité est soucieuse d'une bonne gestion générale de l'opération par l'aménageur qui devra assurer une gestion des biens fonciers acquis et une maîtrise du chantier qui se déroulera en plusieurs

phases et sur plusieurs années. L'aménageur détaillera les moyens qu'il mettra en œuvre dans ce but.

D'autre part, dans le cadre de l'opération, les collectivités compétentes récupéreront des espaces et équipement dont ils devront chacun assurer l'exploitation, la maintenance et l'entretien. Les ouvrages réalisés devront respecter les prescriptions de chaque gestionnaire (voirie, réseaux, éclairage public, espaces verts, ...).

Il est précisé que la Communauté Urbaine a précisé qu'elle ne souhaite pas intégrer de voies en impasse dans son domaine. Il est également précisé que ces voies ne pourront être remise à la commune de Montivilliers. A cette fin il appartiendra à l'Aménageur de trouver les conditions de réalisation du projet et de permettre l'intégration de l'ensemble des voies au patrimoine communautaire. Les cahiers des préconisations de la CU en matière de création de voirie et d'éclairage public sont fournis en annexes.

L'opération sera conçue pour favoriser la sobriété des solutions en aménagement et la maîtrise des coûts d'exploitation, de maintenance et d'entretien aussi bien sur les parties publiques que sur les parties privées. La conception des espaces devra être réalisées en partenariat avec les futurs services gestionnaires pour qu'elle soit adaptée aux capacités de chaque service et à la pérennité de ces espaces.



#### Communication et concertation

Conformément aux dispositions de l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, une démarche de concertation préalable a été conduite dans le cadre de la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Nouveau Quartier ». Cette concertation réglementaire a été menée dans le respect des modalités définies lors du Conseil Municipal du 30 septembre 2024, garantissant l'information et la participation du public conformément aux exigences légales. Les conclusions de cette concertation ont été tirées et formalisées dans le cadre du bilan de la concertation qui fera l'objet d'une délibération au conseil municipal du 28 avril 2025, dont la synthèse est jointe au présent document.

La concertation représentant un objectif majeur pour la collectivité, l'aménageur devra faire preuve d'exemplarité en matière de communication, auprès de la collectivité d'une part et auprès des Montivilliers, riverains et futurs habitants d'autre part.

Elle sera mise en œuvre par le futur concessionnaire dès la définition du cahier des charges pour le choix de la maîtrise d'œuvre et pendant toute la durée de projet. Des présentations publiques seront à prévoir ainsi que des informations régulières permettant de rythmer la communication ainsi que des ateliers pour intégrer les attentes de la population.



#### Éléments financiers

La concession d'aménagement sera réalisée aux risques financiers du concessionnaire.

Le bilan financier de l'aménageur intégrera notamment les éléments suivants :

**Foncier** : l'aménageur acquerra les terrains du périmètre de la concession auprès de la Ville de Montivilliers et des autres propriétaires. Ce montant correspondra pour les propriétaires publiques à l'estimation Sommaire et Globale (ESG) des Domaines, annexée au présent document.

- **Etudes et travaux d'aménagement** :

- o L'aménageur aura à sa charge les différentes études nécessaires à la réalisation du projet, conformément aux ambitions de la collectivité. Les frais liés aux différentes missions de conception, techniques, de procédures et de suivi devront être identifiés, ainsi que les frais relatifs au concours de maîtrise d'œuvre.
- o Conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, l'aménageur réalise sous sa maîtrise d'ouvrage les travaux et équipements concourant à l'opération, et notamment les équipements d'infrastructures de la zone, destinés à être remis au concédant ou aux autres collectivités publiques intéressées.
- o Le coût de requalification de la RD 31, est aujourd'hui estimé à hauteur de 500 000 €. Les conditions de réalisation de cette requalification seront précisées dans le cadre de la définition du projet.

A titre indicatif, l'étude urbaine a estimé les travaux d'aménagement intérieur lié à la concession d'aménagement à 6 078 000 € HT comprenant les travaux d'aménagement VRD et d'espace public et la requalification de la route départementale (RD) 31.

- o Les frais relatifs à l'aménagement du clos mesure correspondent à la réalisation d'un talus planté périphérique et d'un accès.
- o La coulée verte Est, hors concession, reste à la charge de la commune de Montivilliers.

- **Participations** : il est attendu une participation de l'aménageur pour la prise en charge de l'ensemble des frais portés par la Ville concernant le projet d'aménagement du Nouveau Quartier. Ses frais se décomposent comme suit :

- o Acquisitions foncières et frais annexes : 3 560 000 € HT
- o Etudes préalables : 1 330 000 € HT
- o Engagement dans la démarche HQV : 20 000 € HT
- o Travaux et honoraires, à savoir démolition jardinerie et aménagement de la coulée verte : 1 040 000 € HT
- o Frais divers et frais financiers : 800 000 € HT

La ville a pour objectif de tendre le plus possible vers un équilibre financier, en tenant compte des recettes suivantes :

Recettes dans le cadre de la concession

- o Acquisitions du foncier par l'Aménageur
- o Participations financières

Autres recettes

- o Valorisation des terrains agricoles acquis
- o Subventions déjà perçues : 24 000 € HT

#### ④ Subventions à venir de la Coulée Verte

- Les recettes du bilan de l'opération seront identifiées par typologie de programme.



#### Calendrier de réalisation et phasage

la collectivité souhaite établir un phasage opérationnel du projet au regard de l'importance du projet. Elle laisse libre choix aux candidats aménageurs dans le découpage spatial des phases de réalisation du projet du Nouveau Quartier, tenant compte des contraintes réglementaires et techniques et proposant une mixité des formes urbaines et statuts d'occupation pour chaque phase de réalisation.

Le candidat aménageur proposera en complément un calendrier prévisionnel de réalisation, intégrant les études et temps de conception du projet, ainsi que les délais d'instruction des différents dossiers de l'ensemble du projet.

La durée prévisionnelle de la concession est fixée à 12 ans maximum à compter de la notification du traité de concession.

L'aménageur proposera en conséquence un planning de réalisation justifié qui prendra en compte la volonté de la collectivité de ne pas dépasser la durée prévue de la concession.

#### ⑤ Émissions, réductions et déplacements



#### Procédure d'urbanisme

Considérant la volonté du Conseil Municipal de poursuivre l'opération d'aménagement du nouveau quartier sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, les objectifs du projet d'aménagement, l'importance stratégique du projet d'aménagement et la volonté communale de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement du projet des jardins du nouveau quartier et que la Ville souhaite poursuivre la participation citoyenne du projet sous des formes multiples, le Conseil Municipal, en date du 30 septembre 2024, a approuvé le lancement d'une concertation préalable pour la création d'une opération d'aménagement sous forme de ZAC.

Préalablement à l'attribution de la présente concession d'aménagement, le Conseil Municipal, conformément à l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, délibérera sur le bilan de la concertation et sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel au conseil municipal du 28 avril 2025.

Le futur concessionnaire aura à sa charge les études préalables à la création de la ZAC (étude d'impact, études de conception, dossier de création, ....).

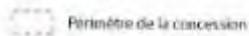


#### Périmètre de la concession d'aménagement

Le terrain d'opération d'environ 15 hectares, à l'Ouest du territoire communal, se trouve en position d'entrée de ville.



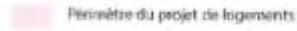
Périmètre de la concession d'aménagement  
Le site est aujourd'hui occupé par des terrains agricoles.



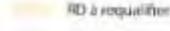
Perimetre de la concession



Perimetre ZAC



Perimetre du projet de logements



RD à requalifier



Clos masure



Coulée verte

Le périmètre de la concession du projet « Nouveau Quartier » est bordé par :

- La rue du Manoir à l'Ouest ;
- Le quartier de la Belle Etoile à l'Est ;
- Des espaces agricoles au Nord et du centre équestre de Réauté ;
- La RD31 au Sud, avec le clos masure

Ce dernier comprend :

- La partie au Nord de la RD31 destinée au programme de logement
- Le clos masure au Sud de la RD31
- Une partie de la RD31

Le périmètre de la ZAC « Nouveau Quartier » comprend quant à lui :

- La partie au Nord de la RD destinée au programme de logement
- Le clos masure au Sud de la RD
- Une partie de la RD31
- La coulée verte à l'Est

Le périmètre de la ZAC est plus élargi que celui de la concession, incluant la coulée verte. L'aménagement total du périmètre de la ZAC devra faire l'objet d'un travail de conception, par le concessionnaire, jusqu'à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC.

N'étant pas comprise dans le périmètre de concession, l'aménagement de la coulée verte sera ensuite à la charge de la Ville. Le reste du périmètre sera quant à lui à la charge du concessionnaire.

Le site représente un espace de transition entre zone d'habitats individuels et espaces agricoles.



#### Documents réglementaires

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montivilliers, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 septembre 2011, a défini une stratégie de développement de son territoire ouvrant à l'urbanisation un secteur de 34 hectares classé en zone AUB. La dernière modification du PLU date du 10 décembre 2018.

Une procédure d'évolution du PLU de Montivilliers en PLUi est en cours par la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, en étroite collaboration avec la commune. Ce document d'urbanisme, réalisé à l'échelle de la communauté urbaine, pour une plus grande cohérence du territoire sera approuvé au second semestre 2025.

A noter la procédure d'évolution du PLUi permettra de préciser le règlement de la zone AUB et d'encadrer ainsi les futures constructions soumises à permis de construire, de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et de modifier le document de zonage et tout autre document utile. Le PADD est déjà défini et a fait déjà l'objet d'un débat lors du conseil communautaire en juillet 2023.

Le périmètre du projet sera classé en zone AUB dans le PLUi en cours pour la partie habitat, en zone A pour la partie clos masure et en zone N pour la partie coulée verte.



### Structure foncière

La propriété du foncier concernée par le périmètre du projet a été maîtrisé en quasi-totalité via une convention avec l'EPFN et est aujourd'hui propriété de la commune. Il s'agit de la parcelle AC 351 d'une superficie de 139 131 m<sup>2</sup>.

La partie de la parcelle BE 1034 dont l'Aménageur aura la charge la réalisation du clos mesure restera propriété communale.

La parcelle AC 350 est propriété de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole. Elle sert aujourd'hui à la gestion des eaux pluviales de la route départementale RD 31. Il reviendra à l'Aménageur de définir avec la Communauté Urbaine les conditions d'intégration de cette parcelle au projet tout en répondant aux impératifs hydrauliques de la RD31.

Une partie de la parcelle CH 03 sera à acquérir par l'Aménageur, représentant une surface d'environ 10 740 m<sup>2</sup>.



### Gestion des risques

Le projet doit intégrer des contraintes liées à divers risques :

- La société TRAPIL est une entreprise qui exploite des réseaux d'oléoducs pour le transport d'hydrocarbures en France. Il convient de prendre les précautions nécessaires, notamment lors des travaux, afin d'éviter tous risques de fuite ou de blessure, puisque le site se situe sur

le réseau Le Havre/Paris. Un cahier des charges spécifiques sera à prendre en considération dans les plans d'aménagement. Dans cette même zone une canalisation d'eau potable venant d'Yport sous la gestion de la CU. Cette dernière implique également la prise en compte de préconisations spécifiques.

- De multiples exploitations souterraines, appelées manières ou carrières, ont été ouvertes au 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle en Normandie pour extraire de la craie ou de la marne. Aujourd'hui abandonnées, elles peuvent générer des effondrements de surface, par dégradation naturelle sous l'effet des eaux d'infiltration, d'où la mise en place d'un périmètre d'inconstructibilité autour de celles-ci. Suite à la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive, deux cavités souterraines ont été identifiées dans le périmètre de la concession, à l'Est et au Nord du site.



Les contraintes du site liées au risque de cavités souterraines.  
Détection de cavités souterraines - Exploré - version modifiée d'août 2019

- L'urbanisation a des conséquences sur l'imperméabilisation des sols. Le projet se doit de limiter au maximum ses impacts notamment en respectant le cheminement naturel des eaux pluviales. Ainsi, deux axes de ruissellement, orientés N/S, sont structurants pour l'opération. Ils doivent être aménagés de façon à mener les eaux pluviales vers les points bas du site.
- Après diagnostic, l'Etat peut prescrire une fouille archéologique préventive, en amont des travaux d'aménagement. Deux zones de fouilles archéologiques ont été prescrites au sein du site. La zone datant de l'Antiquité et occupant une surface de 50000 m<sup>2</sup> doit être investiguée en totalité. La zone datant du Paléolithique et occupant une surface de 3000 m<sup>2</sup> doit être investiguée en partie. Cependant, après la modification de son périmètre, le projet n'est plus concerné par ces zones de fouilles, situées au sud de la RD.



- La Normandie a été une région très touchée par les bombardements lors des périodes de guerres mondiales. Le risque d'une éventuelle présence de bombes et donc d'un danger pour la sécurité n'est pas à négliger. L'aménageur devra être vigilant sur ce point et réaliser l'ensemble des études qui lui semble nécessaire.

**S.A.S. EDIFIDES**  
 12 place de la République  
 CS 95093 - 14050 CAEN CEDEX 4  
 Tél. 02 31 27 89 89  
 SIRET 438 146 569 00018

Le 19/12/2025



# Mémoire Technique

## Zac Nouveau Quartier

MONTIVILLIERS



Aménageur de vos espaces de vie

## INTRODUCTION

L'appel à candidature lancé par la **Ville de Montivilliers** porte sur un « **Nouveau Quartier** ». Ce site est un **atout majeur** de la Ville, notamment en raison de son cadre de vie de qualité au cœur de la Vallée de la Lézarde, les commerces et équipements publics à disposition et son accessibilité aisée aux infrastructures de transport.

**EDIFIDES, aménageur et promoteur en Normandie**, est une référence de l'immobilier et est reconnu localement par nombre de collectivités normandes pour sa capacité à réaliser des projets adaptés à leur territoire et ouverts sur tous les segments de l'aménagement et de l'hébergement.

Nous sommes convaincus que nous saurons collectivement apporter les solutions aux enjeux portés par la Ville, nous vous proposons de découvrir dans les pages qui suivent :

- Compréhension des enjeux et orientations d'aménagement,
- Programme prévisionnel envisagé,
- Ambitions qualitatives envisagées,
- Approche environnementale,
- Démarche participative et de concertation,
- Démarche de maîtrise architecturale,
- Modalité de commercialisation,
- Modalités de gestion technique, administratives et juridiques,
- Moyens humains,
- Etudes opérationnelles, techniques et réglementaires,
- Calendrier prévisionnel,
- Proposition de phasage,
- Bilan financier prévisionnel.

## SOMMAIRE

Compréhension des enjeux et orientations d'aménagement,	p.4
Programme prévisionnel envisagé,	p.10
Ambitions qualitatives envisagées,	p.11
Approche environnementale,	p.22
Démarche participative et de concertation,	p.26
Démarche de maîtrise architecturale,	p.28
Modalité de commercialisation,	p.29
Modalités de gestion technique, administratives et juridiques,	p.34
Moyens humains,	p.43
Etudes opérationnelles, techniques et réglementaires,	p.46
Calendrier prévisionnel,	p.62
Proposition de phasage,	p.63
Bilan financier prévisionnel.	p.65



## Compréhension des enjeux et orientations d'aménagement

La Ville de Montivilliers souhaite encadrer son urbanisation en poursuivant un développement maîtrisé de son territoire. L'objectif est de favoriser une **diversité fonctionnelle harmonieuse**, en assurant un **équilibre entre habitat et emploi**, tout en respectant pleinement l'environnement dans une approche globale. Il s'agit de créer un quartier de qualité, durable et bien intégré, à proximité des commerces et des équipements publics.

Ce projet vise également à soutenir la politique locale de l'habitat, en jouant un rôle central dans la mise en œuvre du Plan Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine Du Havre, Le Havre Seine Métropole. Il proposera une **offre résidentielle diversifiée**, principalement tournée vers la résidence principale, et destinée à toutes les générations, notamment les jeunes et les seniors.

La création de la ZAC Nouveau Quartier a pour ambition de développer un quartier respectueux de l'environnement, en assurant une transition harmonieuse entre les zones agricoles et les secteurs résidentiels, économiques et les infrastructures existantes. Le projet intégrera les continuités écologiques en préservant et en valorisant la Trame verte et bleue de la Ville.

Pour cela, la conception de la ZAC s'appuiera sur l'analyse du site et les études préalables, en adoptant des modes de gestion économes en ressources et en production de déchets, dans une logique de développement et de réalisation d'un quartier durable.

Enfin, le développement de ce secteur devra offrir une nouvelle gamme de logements, dans le respect de la **mixité sociale**, et porter une attention particulière aux **mobilités douces** et à la circulation automobile. L'objectif est de créer un quartier à la fois qualitatif, sécurisé, et bien connecté, afin de renforcer la fluidité des déplacements au sein de la ville et d'étendre les bénéfices du projet à l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, le développement de la Ville de Montivilliers contribuera à soutenir et à pérenniser les commerces et équipements du centre-ville, en stimulant la demande de manière équilibrée et, si nécessaire, en renforçant l'offre pour assurer la vitalité économique de la Ville.

En outre, ce projet d'envergure, conçu en continuité avec le tissu urbain existant, intégrera de nouveaux **espaces publics propices à la convivialité**. Ces lieux favoriseront les échanges entre les habitants et encourageront l'appropriation sociale du quartier, participant ainsi à l'attractivité et à la valorisation de ce secteur en plein essor.

## Compréhension des enjeux et orientations d'aménagement

Le projet urbain de ce futur quartier vise à mettre en place un aménagement global intégrant différentes formes d'habitat, adaptées aux besoins des habitants de Montivilliers.

La candidature d'EDIFIDES pour l'aménagement de ce quartier ambitionne de créer les conditions nécessaires à une mise en œuvre réussie du programme d'habitat, tel qu'il sera défini par la Ville. Le projet proposera une organisation facilitant le parcours résidentiel et comprenant notamment :

- Des terrains à bâtir avec libre choix du constructeur,
- Des logements collectifs, intermédiaires et des maisons individuelles groupées, livrés prêts à habiter,
- Une démarche d'accès à la propriété destinée aux jeunes foyers et à une large diversité de configurations familiales et de parcours résidentiels sera proposée,
- Environ 25 % de logements en locatif social,
- Environ 15 % de logements en accession sociale pour permettre aux ménages les plus modestes d'accéder à la propriété,
- Environ 60 % de logements en accession libre,
- Une amélioration de la qualité des espaces publics et des aménagements favorisant la mobilité, avec un soin particulier apporté à la transition entre les zones agricoles et les espaces urbanisés existants.

Implanté sur un site prometteur, ce projet devra faire le lien entre les enjeux actuels et ceux de demain, en intégrant des objectifs environnementaux ambitieux et conformes aux nouvelles exigences.

Ainsi, l'aménagement devra s'inscrire dans une dynamique de développement durable, avec une démarche urbanistique respectueuse de l'environnement, certifiée, en vue de créer un véritable lieu de vie et d'ouverture vers la nature. L'objectif est de garantir un ancrage solide de ce nouveau quartier dans son territoire et d'assurer sa pérennité pour les générations futures.

## Compréhension des enjeux et orientations d'aménagement

Pour mener à bien ce projet de ZAC, EDIFIDES s'adjonduira les compétences d'une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire pour concevoir et piloter cette opération d'ensemble :

L'équipe-projet se composera :

- D'un **Maître d'œuvre Architecte Urbaniste**, regroupant ou s'associant les compétences de paysagistes-concepteurs, Ingénierie VRD, Ingénierie Hydraulique, entre autres,
- D'un **AMO Concertation et Développement Durable**, chargé de poursuivre la concertation et de fixer les objectifs environnementaux à atteindre pendant toute la phase de définition du projet, notamment concernant le label Habitat et Qualité de Vie,
- D'un **Géomètre-expert**, chargé des missions foncières (levés topographiques, bornage contradictoire, etc...).

En complément de ces 3 intervenants qui formeront socle de la maîtrise d'œuvre, d'autres prestataires viendront apporter leurs compétences sur des missions précises et spécialisées, notamment en ce qui concerne l'aspect développement durable.

**Le Partenariat et la démarche engagée avec la Ville :**

La collaboration entre l'aménageur et la Ville se caractérise par :

- La "co-élaboration" permanente du projet avec les élus jusqu'à sa livraison,
- La concertation avec la population menée tout au long du projet,
- La valorisation du foncier et de l'espace existant tout au long de la vie de l'opération et la contractualisation des objectifs fixés au travers du traité de concession d'aménagement.



Conformément aux orientations définies par la Ville de Montivilliers et inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de la ZAC Nouveau Quartier a pour objectif de développer un programme immobilier centré sur la résidence principale. Ce projet vise à attirer notamment les primo-accédants, les jeunes seniors et les actifs souhaitant s'installer dans la Ville.

Pour y parvenir, il prévoit une diversité de formes urbaines, de modalités d'accès au logement et de niveaux de prix adaptés à la demande locale, notamment par la mise à disposition de lots libres, de maisons individuelles groupées, de logements intermédiaires en accession libre ou aidée, ainsi que de logements locatifs sociaux.

Selon les besoins rencontrés au stade opérationnel et les souhaits formulés par la Collectivité, le plan masse d'aménagement sera susceptible d'évoluer afin d'intégrer ces éléments.

#### LA COMPOSITION DU PROGRAMME

Conformément au cahier des charges de la Concession d'Aménagement sur la base des orientations retenues par la Ville, nous envisageons pour le projet de la ZAC Nouveau Quartier la programmation suivante pour le volet logement :

- 37 parcelles de terrain à bâtir, libre choix de constructeur, de surface moyenne 500 m<sup>2</sup>,
- 67 parcelles de terrain à bâtir, libre choix de constructeur, de surface moyenne 400 m<sup>2</sup>,
- 80 parcelles denses de terrain à bâtir, libre choix de constructeur, de surface moyenne 300 m<sup>2</sup>,
- 100 logements collectifs en accession libre, compris accession aidée,
- 37 logements intermédiaires en accession libre, compris accession aidée,
- 50 logements collectifs en locatif social,
- 29 logements intermédiaires en locatif social,
- 28 maisons de ville en locatif social.

Soit une programmation prévisionnelle d'un total de 428 logements.

## Compréhension des enjeux et orientations d'aménagement

Le site concerné par le projet s'étend sur environ 15 hectares et se situe à la jonction entre zones urbanisées et terres agricoles, dans un paysage ouvert. Ce contexte rend l'intégration paysagère du futur quartier essentielle à la réussite de l'aménagement et à la mise en valeur de la Ville de Montivilliers.

Ce projet a pour ambition de permettre à la Ville de maîtriser son développement, tout en assurant une transition harmonieuse avec l'urbanisation existante. L'enjeu est double :

- Une extension urbaine**, en renforçant les connexions avec le tissu bâti actuel et en créant des espaces de convivialité,
- Une extension naturelle et agricole**, en favorisant des continuités écologiques propices à la biodiversité.

L'intégration du projet devra être pensée selon plusieurs axes : typologies architecturales, modes de déplacement (motorisés et doux), desserte en transports en commun, structuration paysagère, etc... L'objectif est d'assurer une insertion harmonieuse et cohérente dans le paysage local.

Par ailleurs, cette opération constitue une opportunité pour Montivilliers d'inscrire la nature et les écosystèmes au cœur de son extension. Des espaces verts publics structurants seront aménagés, offrant de nouveaux lieux de détente et de promenade. Ce verdissement constituera aussi une base solide pour le développement des mobilités douces, s'inscrivant dans une démarche de transition écologique et de développement urbain durable et vertueux.



Ce projet présente plusieurs exigences et opportunités essentielles à la réussite de l'aménagement :

Urbanisme et paysage :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements à l'échelle de la Ville, en proposant une **offre diversifiée**, adaptée à l'évolution démographique locale et facilitant les parcours résidentiels,
- Encadrer l'une des dernières extensions urbaines de la Ville, en assurant une transition harmonieuse entre les zones pavillonnaires et les espaces agricoles, grâce à une **double extension : urbaine** (création de liens et d'espaces de vie) et **naturelle/agricole** (continuités écologiques),
- Optimiser et maîtriser la densité des terrains pour favoriser le développement d'espaces de vie confortables tout en préservant l'agriculture de demain, en cohérence avec la loi ZAN,
- Concevoir un quartier intégré au contexte local de Montivilliers, incluant une **gestion durable des eaux pluviales** et des formes urbaines respectueuses du patrimoine bâti et naturel environnant,
- Faire du paysage l'élément structurant du quartier, en organisant les espaces bâties autour de jardins et d'espaces paysagers,
- Valoriser la **trame verte et bleue** en mettant en œuvre une gestion exemplaire des eaux pluviales, respectueuse de la topographie naturelle, favorisant au maximum l'infiltration sur place, au service de la biodiversité et d'un paysage vivant.

Démarche participative :

- Élaborer le projet de manière collaborative, en associant la Ville, les acteurs publics concernés et les habitants. Cette co-conception reposera sur une communication continue, enrichie par des ateliers participatifs et des réunions publiques, organisés en fonction des besoins et des thématiques clés du projet urbain.

Mobilités et stationnement :

- Mettre en valeur l'entrée ouest de la ville en aménageant un paysage soigne, tout en incitant naturellement les automobilistes à réduire leur vitesse pour garantir la sécurité des déplacements,
- Réduire l'impact visuel de la voiture en planifiant le stationnement de manière structurée, durable et intégrée harmonieusement au paysage,
- Soutenir le développement des transports en commun, en cohérence avec les principes de la collectivité.

Aspects techniques et gestion des risques :

- Prendre en compte les risques technologiques liés à la présence de la canalisation TRAPIL traversant le site du futur quartier,
- Garantir la sécurité du quartier en traitant avec précision les contraintes liées aux cavités souterraines existantes.

## Programme prévisionnel envisagé

### Programmation prévisionnelle – Logements en accession, compris minimum 15% d'accession sociale

Typologie	Surface moyenne	Quantité
Terrain à bâtir	500m <sup>2</sup>	37
Terrain à bâtir moyen	400m <sup>2</sup>	67
Terrain à bâtir dense	300m <sup>2</sup>	80
Logements collectifs	60m <sup>2</sup> SDP Moyenne	100
Logements intermédiaires	65m <sup>2</sup> SDP Moyenne	37

### Programmation prévisionnelle – Logements locatifs sociaux

Typologie	Surface moyenne	Quantité
Maisons individuelles groupées	200m <sup>2</sup> (terrain)	28
Logements intermédiaires	65m <sup>2</sup> SDP Moyenne	29
Logements collectifs	65m <sup>2</sup> SDP Moyenne	50

## Ambitions qualitatives

### Le Clos-Masure comme fondement d'une nouvelle composition urbaine et paysagère :

La conception paysagère constitue le pilier central du projet d'aménagement urbain de la ZAC. Elle oriente non seulement la vision architecturale, mais aussi l'aménagement technique des espaces publics.

Pour intégrer harmonieusement le projet à son environnement, il est pertinent de s'appuyer sur l'héritage paysager de la Normandie, en particulier sur le modèle du **Clos-Masure**, présent dans le Pays de Caux et qu'il convient de redéployer afin de préserver les milieux naturels et les écosystèmes faunistique et floristique.

La structure du Clos-Masure offre un cadre compatible avec la création de quartiers où paysage et nature sont au cœur de la réflexion urbaine. Sa réinterprétation à l'échelle d'un quartier permet de valoriser cette figure paysagère emblématique du territoire cauchois, tout en proposant une lecture contemporaine de son organisation traditionnelle.

Le périmètre de l'opération et le plan d'aménagement seront conçus en s'inspirant de cette trame historique, avec notamment l'intégration de talus plantés ceinturant les prairies habitées.

### Une conception paysagère inspirée des clos-masures :

Le projet de Montivilliers vise à créer un véritable quartier végétalisé, structuré autour du modèle historique des clos-masures.

### Trame verte et biodiversité :

Les espaces verts du quartier s'intègrent dans une trame verte et bleue continue. Ils auront pour vocation de :

- favoriser le développement de la **biodiversité**,
- assurer une cohérence avec les aménagements privés,
- être composés de plantations en pleine terre sous forme de bandes perméables le long des voiries,
- Les essences choisies seront simples à entretenir.

### Sélection des espèces et gestion écologique :

Les végétaux implantés seront locaux, durables, peu gourmands en eau et résistants. Leur entretien ne nécessitera ni engrangis ni traitements phytosanitaires. L'implantation des arbres tiendra compte de l'ensoleillement, contribuant ainsi à l'ombrage des espaces extérieurs et des bâtiments. Un plan de gestion écologique différenciée sera mis en place.

## Ambitions qualitatives

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux de pluie seront gérées à travers un système de **noues** permettant leur rétention, réduisant ainsi la taille des bassins.

Les bassins, peu profonds et en pente douce, s'intégreront discrètement dans le paysage. Ils serviront de surfaces végétalisées valorisant l'ensemble du site.

La végétation sera omniprésente et diversifiée en hauteur : noues à végétation basse, arbustes, arbres implantés de manière aléatoire. Cette approche **réduit les surfaces imperméabilisées** et favorise la biodiversité. Les noues et talus créent une mosaïque d'habitats propices à une riche faune et flore locales.

### La jonction urbaine, un levier essentiel pour la réussite du projet

La réussite de l'intégration paysagère et urbaine du projet repose sur un travail de jonction urbaine visant à articuler harmonieusement la nouvelle urbanisation avec les tissus urbain, naturel et agricole existants. L'élaboration du plan de masse détaillé devra s'appuyer sur une transition fluide entre l'environnement actuel et les aménagements futurs, tout en favorisant la création d'espaces de convivialité et de corridors écologiques.

Cette intégration prend forme à travers une « **écharpe verte** » qui entoure le futur quartier et les zones déjà urbanisées. Véritable axe paysager structurant, elle contribue à la continuité écologique, soutient la biodiversité, facilite la gestion des eaux pluviales et offre des espaces de détente et de rencontre.



12

## Ambitions qualitatives

### La couture urbaine, un levier essentiel pour la réussite du projet :

La réussite de l'**intégration paysagère et urbaine** de l'opération repose sur une démarche de couture urbaine, visant à créer une continuité harmonieuse avec le tissu urbain existant, ainsi qu'avec les espaces naturels et agricoles voisins. L'élaboration du plan de masse détaillé devra s'appuyer sur un diagnostic paysager approfondi afin d'assurer une transition fluide entre l'existant et les futures constructions, tout en favorisant la création d'espaces de convivialité et de corridors écologiques.

Cette connexion entre l'urbanisation, la nature et l'agriculture s'organise autour d'une « écharpe verte » qui longe le futur quartier et les zones déjà urbanisées. Cette trame paysagère jouera un rôle structurant en assurant la **continuité écologique**, en facilitant la gestion des eaux pluviales, et en offrant des jardins propices aux rencontres et à la détente.



## Ambitions qualitatives

### Des éléments conçus pour encourager les usages et favoriser les rencontres :

Les espaces verts ont un impact positif tant sur la santé ressentie par les habitants que sur leur état de santé évalué médicalement. Plusieurs facteurs expliquent cette corrélation : ces espaces incitent à la pratique d'activités physiques (comme la marche ou les sports en plein air), contribuent à l'amélioration de la qualité de l'air, réduisent le stress, et renforcent le sentiment d'appartenance à une communauté.

Afin de maximiser ces effets bénéfiques et d'encourager l'utilisation des espaces verts publics, nous proposons de les aménager de manière simple, ludique et conviviale. L'objectif est d'en faire de véritables lieux de vie, propices aux échanges sociaux, attractifs pour tous : familles, enfants, personnes âgées et jeunes couples.



## Ambitions qualitatives

### Des espaces publics conçus pour favoriser la biodiversité :

Les espaces verts jouent un rôle clé dans la préservation et le développement de la biodiversité. Ce rôle est d'autant plus crucial que le milieu urbain, par nature, limite la présence d'une faune et d'une flore riches et variées. En s'étendant, la ville fragilise les écosystèmes naturels, détruit des habitats, réduit la couverture végétale et repousse de nombreuses espèces animales.

Véritables refuges pour la faune et réservoirs de végétation, les espaces verts urbains sont les piliers d'une biodiversité en ville. Le niveau de diversité dépend en grande partie de leurs caractéristiques : surface, densité et hauteur des arbres, richesse des essences, présence d'eau, etc. Le projet d'aménagement constitue une occasion unique de repenser la place de la nature en ville. Le développement de la biodiversité doit être un fil rouge dans la conception du projet.

Prairie fleurie



Végétalisation des trottoirs



Eco pâturage



Pour les acquéreurs, nous proposerons d'intégrer, dans les prescriptions ou lors de la livraison des terrains, du mobilier de récupération des eaux pluviales.



## Ambitions qualitatives

### Des aménagements pensés pour encourager les mobilités alternatives :

Dans une démarche visant à réduire l'usage des véhicules thermiques individuels, nous mettons en place des **places réservées au covoiturage** au sein des parkings publics. Des bornes de recharge pour véhicules électriques pourront également être installées dans le cadre du programme mené par Le Havre Seine Métropole et sa politique de mobilités.

Pour renforcer le maillage de voies douces dans le futur quartier et prolonger la Trame Verte, nous proposons l'intégration de **mobilier urbain adapté aux mobilités douces**. En complément, nous encouragerons l'utilisation de vélos électriques par les futurs habitants des lots libres, toujours en lien avec LiAvélos, avec la possibilité d'installation de parc à vélo.

Enfin, afin de garantir une réelle intermodalité, nous intégrerons le développement des transports en commun au sein de l'opération et ainsi favoriser l'extension du réseau de bus desservant la ZAC, permettant d'assurer un accès efficace aux transports publics, tant pour les futurs résidents que pour les riverains du projet.



## Ambitions qualitatives

### Valoriser le paysagisme comestible comme levier de développement durable :

Le projet de la ZAC « Nouveau Quartier » par sa vocation environnementale affirmée, offre une base idéale pour encourager le développement de l'agriculture urbaine dans une acceptation large. L'intégration d'espaces cultivés contribuerait pleinement à la démarche de labellisation Habitat et Qualité de Vie, tout en incarnant les usages durables portés par la Ville.

L'agriculture urbaine est aujourd'hui reconnue pour sa dimension multifonctionnelle.

- **Fonction alimentaire** : par la production locale de produits frais accessibles aux habitants,
- **Fonction sociale** : en favorisant les échanges entre usagers, vecteurs de mixité sociale et culturelle,
- **Fonction environnementale** : en participant à la lutte contre les îlots de chaleur, à la gestion des eaux pluviales et à la promotion de la biodiversité,
- **Fonction économique** : en stimulant une économie locale innovante et de proximité,
- Et potentiellement des fonctions **paysagères, pédagogiques ou récréatives**, selon les formes d'aménagement retenues.

Le développement de l'agriculture urbaine doit s'envisager **progressivement**, en fonction de l'implication des habitants, des associations locales et du mode de gestion choisi. Pour soutenir cette dynamique, nous proposons d'intégrer ce thème dès les **ateliers participatifs** et les **réunions publiques**. Dans un premier temps, des installations simples, ludiques et peu onéreuses peuvent être mises en place : petits espaces comestibles, vergers inspirés des clos-masures, jardin partagé à échelle réduite, etc...

A titre d'exemple, dans notre opération de la ZAC de l'EcoQuartier à Verson, nous avons mis en place quelques jardins partagés réunissant une dizaine de participants. Cette initiative a encouragé les usages et les aménagements ont évolué par la suite en fonction de la participation des habitants.



## Ambitions qualitatives

### Aménagement paysager des espaces verts en lien avec la gestion des eaux pluviales :

L'approche paysagère adoptée vise à instaurer une « identité verte et ouverte », en mettant l'accent sur les espaces végétalisés plutôt que les zones bâties. Ce choix s'inscrit pleinement dans une démarche d'eco-urbanisme, soutenue par la volonté municipale de « reconquête végétale » de l'espace public. Les aménagements sont ainsi pensés autour de continuités végétales et écologiques.

Les nouvelles stratégies mises en œuvre favorisent un retour à l'**infiltration naturelle de l'eau par les sols et les plantes**. En matière de gestion des eaux pluviales, la solution la plus écologique et efficace consiste à laisser la nature absorber les précipitations. Grâce à des plantations bien choisies, la végétation capte une plus grande quantité d'eau de pluie, notamment par le phénomène de transpiration (absorption par les racines et évaporation par les feuilles). Cela permet de réduire le volume d'eau à traiter et diminue naturellement les risques d'inondation, en particulier lors de crues exceptionnelles.

En plus de limiter le ruissellement et la pollution associée, la végétation agit comme un filtre naturel pour les eaux pluviales. Les arbres, notamment, contribuent significativement à la dépollution, et participent également à l'assainissement de l'air.



Par exemple, dans notre projet des « Jardins de Clapée » à Giberville, l'eau de pluie est gérée par infiltration au plus près par un maillage de zones et de bassins. L'écharpe verte structurant est composée de divers bassins paysagers dont la profondeur est variable en fonction des usages souhaités et des besoins de stockage. Un travail particulier des bassins a été mis en œuvre afin de leur conférer une qualité paysagère voire ludique tout en restant vigilant à la sécurité des usagers. Par temps sec, certains servent d'espace de loisir. Certains bassins restent en eaux permanentes de faible profondeur afin de recréer un écosystème. En bordure de la voie principale, un système de filtre à sable permet de capturer la pollution avant infiltration.



## Ambitions qualitatives

### Stationnement perméable et paysager pour un espace public plus vert :

Dans le but de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire l'impact visuel des voitures dans l'espace public, nous recommandons la mise en place de stationnements perméables et de qualité, intégrant des aménagements végétalisés ou des revêtements soignés tels que le béton ou les pavés.

Pour renforcer l'identité paysagère du futur quartier, nous proposons de structurer les parkings publics sous forme de petites unités d'une dizaine de places, bénéficiant d'un traitement paysager spécifique et de matériaux qualitatifs. Cette approche vise à restituer l'espace public aux habitants et à la nature.

Dans nos projets, le stationnement est systématiquement organisé en poches réparties à proximité des logements et équipements, sur l'ensemble du site. Cette disposition permet de prévenir le stationnement sauvage et garantit la disponibilité de places visiteurs à une distance raisonnable des habitations.

Par ailleurs, afin de favoriser la réversibilité des aménagements, nous encourageons l'utilisation de solutions végétalisées pour le stationnement chaque fois que cela est possible.



Giberville – ZAC des Jardins de Clopée



Vernon – ZAC de l'Ecoquartier

## Ambitions qualitatives

### Des clôtures paysagères au service d'une transition douce entre espace public et privé :

Les clôtures implantées le long des espaces publics jouent un rôle essentiel dans la qualité du paysage urbain. Elles permettent de moduler les niveaux de transparence et d'opacité souhaités, tout en assurant une transition fluide entre les domaines public et privé. Ces éléments contribuent à l'unité visuelle du projet urbain et renforcent l'harmonie entre la rue et l'habitat.

Un traitement soigné et cohérent des limites avec l'espace public constitue un facteur clé de réussite pour l'aménagement du quartier.

Dans une volonté de promouvoir la biodiversité et de conférer une identité « verte » au futur quartier, nous proposons une approche fondée sur la végétalisation des limites. Ce traitement naturel et évolutif favorisera une appropriation progressive du quartier par ses habitants et encouragera un paysage vivant, en constante évolution.



Rouen - Lignes En Seine - Limite privée paysagère vue de l'espace public



Verson - ZAC de l'écoquartier - Limite privée paysagère vue de l'espace public

## Ambitions qualitatives

### Intégration soignée du mobilier urbain technique pour une cohérence paysagère :

Afin d'assurer une cohérence esthétique dans le traitement du mobilier urbain technique (coffrets électriques, boîtes aux lettres, etc.), nous avons développé, à partir de nos retours d'expérience, un savoir-faire spécifique dans la conception de murets techniques. Ces éléments sont généralement réalisés par le maître d'œuvre ou un designer missionné à cet effet.

À titre d'exemple, sur l'opération des Jardins de Clopée à Giberville, nous avons intégré, pour chaque lot libre et à la charge de l'aménageur, un mobilier technique pensé pour renforcer l'unité visuelle du quartier et valoriser son image architecturale et urbaine. Cette démarche, initialement ponctuelle, est aujourd'hui systématisée sur l'ensemble de nos opérations d'aménagement.



Giberville – ZAC des Jardins de Clopée –  
Mobilier urbain technique

## Approche environnementale

### Vers un quartier durable : une démarche partagée et intégrée :

Un quartier durable se définit par une démarche de projet ambitieuse, conçue pour répondre, à son échelle, aux grands enjeux environnementaux du territoire, tout en améliorant durablement la qualité de vie des habitants et des usagers. Il vise également à renforcer la résilience et la pérennité de la ville.

Cette démarche repose sur une volonté commune des élus et du concessionnaire. Elle marque un changement profond dans la manière de concevoir et de réaliser les projets d'aménagement, à travers plusieurs principes clés :

- **Une vision à long terme**, intégrant la préservation des ressources naturelles, l'optimisation des investissements (réseaux et leur maintenance), ainsi que la prévention et l'adaptation au changement climatique,
- **Une gouvernance renouvelée**, fondée sur une culture urbaine partagée, transversale et pluridisciplinaire,
- **Une approche systémique**, prenant en compte les interconnexions entre les différents éléments de l'écosystème urbain : gestion énergétique, gestion des eaux pluviales, choix des matériaux, gestion des déchets, organisation des flux, viabilité économique,
- **Une articulation entre le sensible et le technique**, mêlant qualité architecturale, ingénierie performante et évaluation rigoureuse des résultats.

Il nous paraît essentiel de repenser la notion de développement au-delà de l'approche classique fondée sur le triptyque environnement – économie – social. Le développement doit être envisagé comme une démarche transversale, cohérente, participative et tournée vers l'avenir.

### La Concession :

La concession constitue une forme particulièrement pertinente pour instaurer une méthode participative, cohérente et prospective. Elle permet de concilier plusieurs objectifs majeurs :

- **Une vision globale du projet**, inscrite dans son territoire d'influence,
- **Une gouvernance élargie**, intégrant l'ensemble des parties prenantes,
- **Une échelle adaptée** au traitement de thématiques complexes, telles que la biodiversité ou le réseau de chaleur,
- **Une anticipation du coût global**, avec une approche à long terme fondée sur la gestion intégrée du quartier et les économies d'échelle,
- **Une dynamique évolutive**, rendue possible par la durée de la concession (douze ans), propice aux ajustements interactifs.

Chaque étape de la concession participe ainsi à la construction du quartier durable auquel nous aspirons : de la plus modeste consultation d'entreprises jusqu'à la commercialisation, avec des outils incitatifs tels que la maîtrise des prix ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'aide à la décision et le montage des dossiers.

## Approche environnementale

Pour accompagner cette ambition, le référentiel Habitat et Qualité de Vie offre un cadre structurant pour chaque intervenant au sein de la ZAC.

Le label **Habitat et Qualité de Vie (HQV)** constitue un référentiel innovant destiné à guider les opérations d'aménagement urbain vers une meilleure prise en compte du bien-être des habitants, de l'intégration paysagère et de la performance environnementale. Il s'inscrit dans une démarche globale de développement durable en mettant l'humain au cœur des projets d'habitat.

### Les atouts du label Habitat et Qualité de Vie :

- **Une approche centrée sur l'usager :** Le label Habitat et Qualité de Vie valorise la qualité de vie des futurs résidents en intégrant dès la conception des projets des éléments fondamentaux tels que l'ensoleillement, les vues dégagées, la qualité des espaces extérieurs, la tranquillité et la proximité des services,
- **Un référentiel adapté aux projets d'aménagement :** Contrairement à d'autres labels davantage centrés sur la performance énergétique des bâtiments, Habitat et Qualité de Vie prend en compte les spécificités des opérations d'aménagement, en évaluant l'organisation des espaces publics, la biodiversité, la mobilité, et le cadre de vie global,
- **Un levier de valorisation et d'attractivité :** En s'engageant dans une démarche Habitat et Qualité de Vie, la Ville de Montivilliers et EDIFIDES :
  - renforcent l'image qualitative du projet,
  - répondent aux attentes croissantes des habitants en matière de bien-être,
  - attirent des profils variés de ménages, notamment les jeunes actifs et les familles.
- **Un outil de pilotage et d'amélioration continue :** Le label permet de structurer la démarche d'aménagement autour d'objectifs mesurables, suivis à travers des indicateurs précis. Il favorise une approche transversale mobilisant les parties prenantes tout au long du projet, tant en phase projet qu'en phase usage.

### Les enjeux de la démarche Habitat et Qualité de Vie :

- **Répondre aux aspirations contemporaines** : Les habitants attendent aujourd'hui plus qu'un logement ; ils recherchent un cadre de vie agréable, des services accessibles, des espaces verts, et une ambiance de quartier conviviale. Le label HQV permet de traduire ces attentes dans l'aménagement.
- **Concilier urbanisme et environnement** : Face aux défis du changement climatique, HQV incite à intégrer les problématiques de biodiversité, de gestion des eaux pluviales, de réduction des îlots de chaleur urbains et de mobilité douce dans les projets urbains.
- **Soutenir l'innovation sociale et urbaine** : Le label encourage les formes d'habitat innovantes (intergénérationnel, participatif, évolutif) et favorise l'implication des habitants dans la définition et l'appropriation de leur cadre de vie.
- **Anticiper les évolutions réglementaires** : En intégrant volontairement des exigences supérieures aux normes actuelles, HQV prépare les collectivités et opérateurs aux futures évolutions des politiques publiques d'aménagement durable.

### Un Équilibre entre Ambition Communale, Cohésion Sociale et Transition Écologique :

La ZAC Nouveau Quartier s'inscrit dans une volonté forte de la Ville d'initier un aménagement à la fois exemplaire, inclusif et respectueux de son environnement. Il est guidé par une **gouvernance structurée**, un dialogue continu entre les parties prenantes, et la mobilisation de compétences pluridisciplinaires. Cette approche garantit une parfaite **cohérence avec le projet communal** et une haute **qualité du dossier technique**.

#### Item 1 — Gouvernance, Dialogue et Compétences Mobilisées :

Le pilotage du projet reposera sur une gouvernance partagée, fondée sur une articulation fluide entre les élus, les habitants, les services techniques et les partenaires institutionnels. Des instances de dialogue seront instaurées pour favoriser la concertation et garantir l'adhésion collective aux grandes orientations du projet.

Le cas échéant, l'implication d'experts reconnus dans les domaines de l'urbanisme, de l'écologie, de l'ingénierie et du social témoignera de la rigueur technique et de l'ambition portée par la collectivité.

### Item 2 — Accession à la propriété et logement pour tous :

Une attention particulière sera portée à l'accessibilité financière à travers la promotion de l'accession sociale à la propriété et l'intégration de logements locatifs aidés. Le programme visera une mixité intergénérationnelle et sociale réelle, permettant à chacun – jeunes actifs, familles, seniors – de trouver une réponse adaptée à ses besoins, dans un cadre de vie durable et humain.

### Item 3 — Convivialité villageoise et vie collective :

Le projet ambitionnera de recréer une dynamique de village, en favorisant les liens de voisinage et l'appropriation collective des lieux. Une communauté de voisinage sera encouragée à travers des espaces communs de qualité (places, jardins partagés par exemple) répondant aux besoins quotidiens des habitants.

### Item 4 — Un écosystème vivant et résilient :

La démarche écologique du projet est transversale et ambitieuse. Elle se traduira par :

- \*Une gestion durable de l'eau et de l'assainissement,
- \*Une réflexion poussée sur les besoins énergétiques et les ressources renouvelables,
- \*L'intégration d'aménités écologiques favorisant la biodiversité,
- \*Une stratégie de mobilité douce, limitant la place de la voiture au profit des modes actifs.

Cette qualité écologique se conjuguera à une volonté de résilience, tant en matière d'infrastructures que de cadre de vie.

### Item 5 — Urbanisme, construction et paysage :

Le projet repose sur une vision urbaine cohérente et contextuelle, respectueuse du site et du paysage existant. L'urbanisme mis en œuvre visera à renforcer les continuités paysagères, préserver les trames écologiques et créer un cadre bâti harmonieux. La qualité des constructions sera au cœur des prescriptions architecturales, dans une logique de durabilité, d'efficience énergétique et d'adaptabilité. Les constructions ainsi réalisées respecteront la réglementation RE2020, seuil 2028.

Ce projet constitue ainsi une réponse équilibrée et novatrice aux enjeux contemporains de l'aménagement : logement accessible, inclusion sociale, transition écologique, sobriété foncière et renforcement du lien social.

### Une démarche participative au service d'un projet partagé :

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement, une attention particulière est portée à l'implication des habitants et des parties prenantes locales. L'objectif de cette démarche est double :

- Permettre une information transparente et en temps réel sur l'état d'avancement du projet,
- Recueillir précocement les contributions et attentes du territoire, afin de nourrir les orientations du projet en amont de sa formalisation définitive.

Afin de garantir la qualité de cette concertation, un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé en concertation publique sera mobilisé pour concevoir et animer le dispositif participatif.

### Une animation structurée autour de deux grands axes :

- Éprouver les grandes orientations du projet : Deux ateliers thématiques seront organisés afin de confronter le projet aux usages et à l'expertise des acteurs du territoire. Un premier atelier sera destiné aux membres élus du Comité de Pilotage, en lien direct avec la gouvernance du projet. Le second atelier associera un Comité Consultatif, composé d'habitants volontaires, d'associations locales et d'usagers potentiels.
- Assurer une communication régulière et accessible : Des supports d'information adaptés seront diffusés tout au long de la démarche, afin de tenir informés les habitants de la Ville, ainsi que les personnes en recherche active de logement, potentiellement concernées par le projet.

Cette concertation continue constitue un levier essentiel pour assurer l'adhésion autour du projet et inscrire pleinement celui-ci dans une logique d'intérêt général.

### Le dialogue avec le Comité Consultatif :

La Ville a déjà largement mobilisé les habitants à travers des réunions publiques de présentation du projet et des ateliers participatifs. Il semble donc naturel et pertinent de constituer un Comité Consultatif, qui pourrait être associé aux étapes clés de l'élaboration du projet : élaboration de scénarios, réflexion sur l'organisation des îlots, ou encore analyse des fonctionnalités du futur quartier.

Il serait particulièrement intéressant d'intégrer à ce comité des personnes en recherche de logement sur la Ville ou dans les environs. Pour cela, une campagne de communication sera mise en place afin de les inviter à participer aux ateliers, via un questionnaire en ligne et une large diffusion de l'information.

Le Comité Consultatif sera mis en place dans le cadre de la constitution du dossier de réalisation. Une évaluation de la démarche, menée à l'issue du dernier atelier, permettra de recueillir les retours et attentes des participants en vue des prochaines étapes.

**Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre :**

La sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre s'organisera en deux temps :

- Phase 1 : Consultation par publication, candidature et présentation des références sur des opérations similaires,
- Phase 2 : Pré-sélection en accord avec la collectivité de 3 équipes de maîtrise d'œuvre. Chaque équipe devra présenter un plan d'aménagement d'ensemble, une esquisse de conception et participera à un oral de présentation.

**Les séances du Comité Consultatif :**

Cinq séances sont prévues dans le cadre du travail du Comité Consultatif

- Séance 1 : Visite du site, présentation des données de cadre et élaboration d'un diagnostic partagé avec les participants, déterminant le cahier des charges de consultation de l'équipe de Maîtrise d'Œuvre,
- Séance 2 : Analyse de l'esquisse de composition du projet. Cette séance permettra également d'approfondir l'un des axes majeurs du projet, tels que les mobilités ou les espaces conviviaux,
- Séances 3 et 4 : Construction du référentiel d'aménagement. Les thématiques abordées lors de ces deux séances seront définies en fonction des enjeux spécifiques du projet et de sa démarche en faveur d'un aménagement durable. Il s'agira notamment de travailler sur la mise en œuvre concrète des objectifs fixés par la Charte : aménagement des espaces conviviaux, économies d'énergie, gestion des déchets, etc...,
- Séance 5 : Restitution des conclusions des ateliers devant le Comité de Pilotage.

**Un dialogue à instaurer entre l'aménageur, les élus et les habitants :**

Afin de renforcer le lien entre le Comité de Pilotage et les habitants, il est proposé de faire précéder deux ateliers du Comité Consultatif par une séance d'analyse similaire à destination du Comité de Pilotage. Cette organisation vise à offrir aux élus et à l'aménageur un espace de réflexion libre et approfondi sur les orientations du projet. Ils travailleront sur les mêmes supports que les habitants, avec un temps dédié à l'exploration des propositions et des pistes possibles.

Ce parallélisme entre les temps de réflexion des membres du Comité de Pilotage et ceux du Comité Consultatif permet d'enrichir les échanges lors de la séance de restitution, qui devient alors un véritable moment de confrontation des points de vue et de co-construction.

**Organisation des ateliers :**

Les ateliers se déroulent en deux temps :

- Une séance en après-midi, dédiée aux élus membres du Comité de Pilotage;
- Une séance en soirée, destinée aux membres du Comité Consultatif de la Ville.

**Suivi architectural et encadrement qualitatif des constructions :**

Afin de garantir une cohérence architecturale sur l'ensemble de l'opération (lots libres, secteurs denses, projets en promotion ou portés par des bailleurs sociaux), nous mettrons en place un suivi architectural rigoureux. Celui-ci s'appuie sur un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères particulièrement détaillé, annexé au cahier des charges de cession des terrains. Ce document constitue une pièce obligatoire à joindre à toute demande de permis de construire.

Pour veiller à la bonne application de ces prescriptions et en faciliter l'appropriation, un architecte-conseil sera systématiquement intégré à l'opération. Il s'agira du concepteur du projet urbain, garant de la cohérence architecturale dans le respect des ambitions de la Ville.

Les prescriptions peuvent porter, entre autres, sur l'implantation et l'alignement des constructions, les formes bâties, les accès aux parcelles ou encore la gestion des volumes. De manière générale, la qualité architecturale constitue un principe fondamental dans la conception des projets. Elle s'appuie sur les grands principes de composition urbaine : traitement des socles, des entrées, des toitures ou couronnements, etc...

Cette méthode, que nous avons expérimentée avec succès sur plusieurs opérations (Saint-Laurent-De-Brèvedent – Le Domaine des Châtaigniers; Giberville – Les Jardins de Clopée ; Verson – ZAC de l'Écoquartier...), nous semble essentielle pour assurer la qualité globale et l'harmonie du cadre bâti.

## Modalités de partenariat

### Gouvernance du projet : une conduite opérationnelle mutualisée :

La Ville a exprimé sa volonté de s'appuyer sur les travaux réalisés en phase de pré-projet pour établir le plan guide de l'opération. Pour que le parti d'aménagement devienne une réalité, il est essentiel de s'appuyer sur une méthodologie claire, fondée sur un partenariat permanent et rapproché entre la Ville et le concessionnaire.

Sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur, le pilotage de la ZAC devra rester pragmatique, tout en laissant toute sa place à la volonté politique portée par la Ville.

Notre méthode de conduite opérationnelle repose sur **deux instances complémentaires** :

- **Le comité de pilotage** : Organe décisionnel réunissant la Ville et l'aménageur, il oriente le projet, valide les grandes étapes et garantit la cohérence entre les ambitions politiques et les réalités opérationnelles.
- **Le comité technique** : Espace d'échange et de travail dédié aux aspects techniques. Il permet de partager les avancées, de résoudre les points bloquants et de préparer les décisions à venir.

### Un dialogue permanent avec le territoire :

Au-delà de ces comités, Edifides accompagnera la ville dans une démarche d'information et de transparence à destination du grand public. Cette dynamique sera animée tout au long de la concession à travers :

- Des réunions d'information ouvertes à tous les publics intéressés par le projet,
- Un rendez-vous annuel récurrent, pour partager l'état d'avancement de l'opération,
- Des outils de communication accessibles et pédagogiques.

### Un chef de projet dédié, garant du bon déroulement :

Le chef de projet sera l'interlocuteur référent de la Ville tout au long de la concession. Il assurera

- la coordination des échanges entre les différents acteurs,
- la préparation et l'animation des réunions,
- la rédaction des comptes rendus,
- la mobilisation des ressources nécessaires lors des comités élargis.

Il jouera un rôle clé dans la bonne circulation de l'information, le respect du calendrier, et l'alignement des décisions avec les ambitions partagées.

### Le comité de pilotage : une instance stratégique au cœur de la gouvernance :

Le comité de pilotage constitue l'organe décisionnel central du projet. Il réunit la Ville (concédaient) et l'aménageur autour des grandes orientations stratégiques et du suivi régulier de l'opération.

#### La Ville conserve un rôle clé, notamment :

- \*en tant que garante de l'intérêt général pour les futurs habitants du quartier,
- \*via ses compétences, dans les procédures réglementaires et opérationnelles,
- \*par la mise en œuvre des équipements publics nécessaires à la vie du quartier.

Composé des élus désignés par la collectivité, le comité de pilotage intègre au minimum un référent de la Ville. Il garantit une prise de décision partagée et en phase avec les ambitions du territoire. L'aménageur, porteur du risque et maître d'ouvrage dans le cadre du traité de concession, agit en partenariat étroit avec la Ville, selon un principe de co-construction continue.

#### Un pilotage exigeant et concerté :

Ce mode de gouvernance a pour objectif de réunir les conditions essentielles à la réussite du projet :

- \*la volonté politique affirmée, traduite par une gouvernance active,
- \*un travail collectif sur les solutions urbanes, techniques et financières,
- \*une capacité à faire évoluer le projet dans le temps, en lien avec les enjeux du territoire.

Le comité de pilotage se réunira tous les deux mois, voire mensuellement en période stratégique (élaboration du dossier de réalisation, phases de commercialisation, etc...).

Ce rythme de réunions est essentiel pour assurer le bon démarrage et le bon déroulement du projet.

Durant la phase de suivi de l'opération (hors commercialisation), la tenue régulière d'un comité de pilotage, environ tous les trois mois, reste indispensable. Ces comités permettront de :

- \*Présenter les approfondissements menés sur les aspects techniques (phase PROJET et consultations des entreprises),
- \*Suivre l'état d'avancement de la commercialisation (en complément des éventuels comités d'agrément),
- \*Faire le point sur l'avancée globale : bilans intermédiaires, CRAC,
- \*Aborder tout autre sujet proposé par le concédant ou le concessionnaire.

## Modalités de partenariat

Pendant la phase de commercialisation, il est recommandé de fixer une réunion à fréquence régulière, par exemple chaque premier vendredi du mois.

### Le comité technique : un outil de suivi opérationnel agile :

Le comité technique est conçu comme une instance souple et réactive, dédiée à l'analyse, à l'ajustement et à l'accompagnement technique du projet. Il complète le comité de pilotage en se focalisant sur l'opérationnalité au quotidien, en lien direct avec les avancées du chantier et les décisions à court ou moyen terme.

#### Missions principales du comité technique :

- Suivi de l'avancement technique des études et des chantiers,
- Partage des plans et documents techniques à chaque étape clé,
- Préparation à la remise des ouvrages,
- Coordination et planification des actions impliquant le concédant (ville, services techniques, opérateurs),
- Échanges techniques spécifiques, à la demande du concédant ou du concessionnaire.

#### Fréquence et modalités :

- Mobilisable à tout moment, sur sollicitation de l'une des parties (concessionnaire ou concédant),
- Composition variable en fonction des sujets abordés : services communaux concernés, AMO, écologues, bureaux d'études, etc....
- Comptes rendus diffusés systématiquement à l'ensemble des parties prenantes pour garantir la traçabilité et la transparence.

## Modalités de partenariat

### Le partenariat avec la collectivité :

Tout au long de l'opération, depuis la phase de conception jusqu'à la réception des dernières constructions et à la rétrocession des voiries et espaces publics, nous nous engageons dans une collaboration étroite et continue avec la Ville.

Nous avons à cœur de faire de ce projet un véritable travail collaboratif, impliquant la collectivité à chaque étape. Notre approche se veut résolument participative, avec pour objectif un projet partagé, ancré dans l'intérêt général.

Notre engagement se traduit concrètement par :

- La mobilisation d'un **chef de projet** dédié dès la phase de conception, garant du bon suivi de l'opération,
- La désignation d'un **responsable technique** spécifique pour les phases de travaux, en charge du suivi des entreprises, du lien avec la maîtrise d'œuvre et jouant également un rôle de médiateur de chantier auprès des riverains, des maîtres d'ouvrage de lots et macrolots, ainsi que des entreprises de VRD,
- Une **transparence** totale vis-à-vis de la collectivité concernant le déroulement de la démarche participative pendant la conception,
- L'association systématique de la collectivité aux décisions relatives au choix des prestataires : maîtres d'œuvre, bureaux d'études, assistants à maîtrise d'ouvrage, etc...,
- Une **gestion financière** à livre ouvert, avec la présentation annuelle du CRAC,
- Un **dialogue constant** dans le cadre des comités de pilotage et des comités techniques, permettant de définir, suivre et ajuster si besoin les grandes orientations du développement du futur quartier.



### Vivre au cœur de la transformation urbaine :

Le projet de ZAC s'inscrit dans une temporalité longue, avec une mise en œuvre progressive sur plusieurs années. Les premiers habitants, attendus dès 2029, vivront dans un quartier en construction. Pour garantir un cadre de vie de qualité malgré la présence des chantiers, une stratégie d'accompagnement rigoureuse est mise en place, articulée autour de trois temps forts :

#### 1. La conception du projet :

- Planification du phasage opérationnel et de la commercialisation afin de limiter les interactions entre les zones en chantier et celles déjà livrées.
- Conception des espaces publics pensés pour favoriser une cohabitation sereine entre usagers et acteurs du chantier.

#### 2. La phase de commercialisation :

Encadrement des engagements liés aux délais, aux durées d'intervention et aux modalités constructives, en concertation avec les opérateurs, dans un souci de maîtrise des nuisances.

#### 3. La gestion du chantier :

Mise en place d'un dispositif d'information et de médiation :

- Désignation d'un médiateur de chantier, interlocuteur privilégié entre la maîtrise d'ouvrage, les entreprises, les promoteurs et les habitants,
- Diffusion régulière de supports d'information (flyers, plaquettes, ligne téléphonique dédiée) afin de garantir une transparence sur les enjeux, les échéances et les évolutions du projet.

### Accueillir les habitants et construire le vivre-ensemble :

Au-delà de la seule gestion des nuisances liées au chantier, l'arrivée des nouveaux habitants constitue une étape clé de l'opération. Elle est accompagnée d'une série d'actions destinées à favoriser leur intégration et à renforcer le lien social au sein du nouveau quartier :

#### • Valorisation du cadre de vie et de l'identité du site :

- Création d'une plaquette d'accueil présentant l'histoire du lieu, les noms de rues, les services de proximité et les contacts utiles.

#### • Accompagnement de la dynamique collective :

- Mise en place d'initiatives fédératrices, telles que des événements de quartier ou des parrainages d'arbres,
- Soutien aux actions portées par la Ville, en particulier lors de journées portes ouvertes ou d'événements visant à ancrer le nouveau quartier dans la vie locale.

## Modalités de commercialisation

UNE PART IMPORTANTE D'ACCÉSSION A LA PROPRIÉTÉ AU CŒUR DE NOTRE SAVOIR-FAIRE, GARANTIE DE LA REUSSITE ET DE LA PERENNITE DE NOS OPERATIONS D'AMENAGEMENT :

Opération	Terrains à bâtir	Part d'accésion à la propriété	Part d'investisseurs
Giberville – Les Jardins de Clopée	53	89%	11%
Hermanville sur Mer – Le Pré Romain	34	73%	27%
Biéville-Beuville – La Delle du Clos	35	80%	20%
Maitot – La Pièce de la Piste	27	89%	11%

## Modalités de commercialisation

### PROPOSITION DE PRIX DE VENTE :

Une offre adaptée aux besoins et aux demandes des familles, à destination de tous :

Proposition de prix selon l'évolution du marché pour un 1 <sup>er</sup> lancement commercial en 2026-2027		
Typologie	Surface moyenne	Prix moyen
Terrain à bâtir	500m <sup>2</sup>	95 000 €
Terrain à bâtir moyen	400m <sup>2</sup>	79 000 €
Terrain à bâtir dense (maison de ville)	300m <sup>2</sup>	65 000 €

Nous proposons également une offre complémentaire de logements collectifs avec des prix maîtrisés, afin de respecter les plafonds PSLA et favoriser l'accès à la propriété des familles et des jeunes couples, ainsi que des logements collectifs libres. Dans le cadre de nos échanges, nous pourrions également évoquer la réalisation de maisons groupées en PSLA.

Le lancement commercial de la première tranche de la ZAC est prévu fin 2026, début 2027.

## Modalités de commercialisation

### UNE FORCE COMMERCIALE LOCALE :

- Un **directeur commercial**, une assistante et 2 conseillers en projets immobiliers, qui assurent la commercialisation auprès des particuliers de l'ensemble des produits (aménagement et promotion)
- **3 responsables animation de réseaux de prescripteurs locaux** (agences immobilières, conseillers en gestion de patrimoine, réseaux bancaires, etc.)
- Animation d'un réseau de Constructeurs de Maisons Individuelles
- Une **équipe totalement polyvalente** sur les différents produits, qui maîtrise aussi bien la vente des produits d'accès réglementés (PSLA, PLS, PTZ, ANRU, QPV) que les produits de gamme supérieure (premium / haut de gamme).
- **Réunions publiques** avec la collectivité pour présentation des programmes, portes ouvertes, bulles de vente, salons spécialisés et toutes actions commerciales et de communication



## Modalités de commercialisation

L'accueil des nouveaux habitants constitue une étape essentielle pour favoriser leur appropriation du quartier. Il doit s'inscrire dans une dynamique en cohérence avec les objectifs du projet, notamment en matière de développement durable et de promotion des comportements écologiques.

Dans cette optique, nous proposons la création d'un **guide du futur habitant**, en complément des documents réglementaires liés à la ZAC (Cahier des prescriptions, CCCT, etc.). Ce guide présentera les spécificités du quartier et mettra en avant des pratiques innovantes en faveur de l'environnement. Cette initiative s'inscrit pleinement dans l'ambition de faire de ce quartier un **écoquartier exemplaire** et reflète les valeurs portées par la Ville.

### POUR LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES ET COLLECTIFS :



Panneau solaire



Banque de graines (espèces locales)

### POUR LES LOTS LIBRES ET LOGEMENTS INDIVIDUELS :



Un arbre fruitier par logement



Récupérateur d'eau de pluie

## Une communication à 360°, en lien étroit avec la Ville !



### Objectifs de la stratégie de communication :

- Informer en toute transparence les citoyens et les parties prenantes,
- Valoriser l'image du projet et son ancrage territorial,
- Fédérer les habitants autour d'un projet collectif,
- Apporter de la visibilité aux actions menées par la Ville en matière d'urbanisme.

### Trois grands axes de communication :

#### 1 Communication institutionnelle :

1. Communication conjointe Ville de Montivilliers / EDIFIDES,
2. Création d'une identité visuelle propre au projet : réflexions et approche formelle,
3. Outils et supports : plaquette, panneaux d'affichage, vidéos, etc...
4. Evénements pour marquer tous les temps forts : Premiers coups de pelle, Plantation du premier arbre, Premières pierres, Inaugurations, etc...

#### 2 Communication et information de proximité :

1. Lettres d'information, bulletins municipaux,
2. Réunion publique à chaque étape clé,
3. Permanences en mairie ou sur site (espace projet, bulle de vente),

#### 3 Partenariats et médias :

1. Dossiers de presse, communiqués réguliers,
2. Visibilité sur les salons, présence sur les réseaux sociaux,
3. Mise en lumière des partenaires (MOE, AMO, bailleurs, etc...)



Logo ZAC les jardins de Clopée - Gévelot 06



Logo ZAC Le Planitre - Gévelot 06

## Une démarche de concertation active et continue

Le projet s'inscrit dans une logique de co-construction avec les habitants :

- Organisation de **réunions publiques** à chaque phase importante,
- Lancement d'**ateliers thématiques** : mobilités, paysage, agriculture urbaine...
- Approche **participative** (recueil d'idées, groupes de travail, etc.).

*Référence inspirante :*  
ZAC des jardins de Cloppé  
► *Démarche participative continue*  
► *Premiers ateliers dès la phase de conception*  
► *Dispositifs de concertation rencontrés tout au long du projet*

**Actions déployées :**

- Expositions temporaires en mairie ou dans des lieux publics,
- Journal de quartier ou blog de chantier actualisés régulièrement,
- Visites guidées du site pour les habitants, scolaires, élus...



Plantation du 1<sup>er</sup> Arbre - ZAC l'Oree d'Ardenne



Communication autour du lancement de chantier - ZAC des Jardins de Cloppé



Exposition en mairie de Givryville pour la présentation du projet de la ZAC des jardins de Cloppé

## Un dispositif réactif et évolutif selon les phases du projet :

Phase	Actions clés
Études et conception	Ateliers participatifs, concertation avec les habitants, réunions publiques
Préparation / lancement	Recherche de nom, identité visuelle, conception 3D, premier communiqué, réunion publique de lancement
Travaux	Événement de lancement, journal du chantier, visites commentées, communication de proximité renforcée
Commercialisation	Actions ciblées programmes, salons, communication commerciale, valorisation presse
Post-livraison	Événements d'appropriation, valorisation



Insertion 3D dans l'existant – ZAC l'Orée d'Ardenne



Photo aérienne – ZAC Ecoquartier de Verson

**Notre atout :**  
Une équipe communication intégrée, expérimentée, assure une coordination fluide avec les services de la ville, les équipes techniques, commerciales et les prestataires.



Vue aérienne pour communication autour du Parc de la Découverte et de l'amphithéâtre naturel – ZAC Les Jardins de Cléopâtre

## Modalités de gestion du foncier

### Gestion du foncier avant travaux :

Avant le démarrage des travaux, et durant la phase de conception du projet, le foncier est exclusivement mobilisé pour la réalisation des études techniques et environnementales nécessaires (études géotechniques, analyses de pollution, etc...)

Dans une logique de valorisation transitoire, nous avons pour habitude de maintenir l'activité agricole sur les terrains concernés. Cette démarche permet non seulement de soutenir temporairement l'économie agricole locale, mais aussi d'assurer un entretien régulier des parcelles, limitant ainsi l'apparition de friches et les risques d'occupation illicite.

### Gestion du foncier en phase de travaux :

Pour garantir une gestion optimale du foncier et assurer une transition progressive, l'aménagement du site est réalisé par phases. Cette approche permet de conserver une activité agricole sur les secteurs non encore concernés par les travaux, favorisant un retrait progressif et maîtrisé de cette activité.

Ce processus contribue à limiter les impacts économiques pour les exploitants agricoles, tout en facilitant l'émergence de projets agricoles alternatifs, tels que le développement de l'agriculture urbaine, en partenariat avec les acteurs locaux.

### Modalités d'entretien et de rétrocession des ouvrages :

Lors de la conception des ouvrages internes à l'opération, nous intégrons systématiquement le futur gestionnaire dès les premières phases du projet. Cette co-conception permet d'adapter les équipements aux réalités de terrain, en s'appuyant sur l'expertise et l'expérience du gestionnaire.

Ce partenariat favorise également l'élaboration d'un guide d'entretien des espaces communs et privés, permettant d'optimiser la durabilité des aménagements tout en maîtrisant leurs coûts d'entretien.

## Modalités de gestion du foncier

### Entretien des ouvrages avant rétrocession :

L'entretien des ouvrages, en particulier des espaces verts, est assuré par les entreprises en charge de leur réalisation. Celles-ci sont également responsables de garantir la propreté, la sécurité et le bon état des équipements jusqu'à leur rétrocession.

Cet entretien est réalisé en conformité avec les recommandations du futur gestionnaire, intégré en amont à la phase de conception du projet.

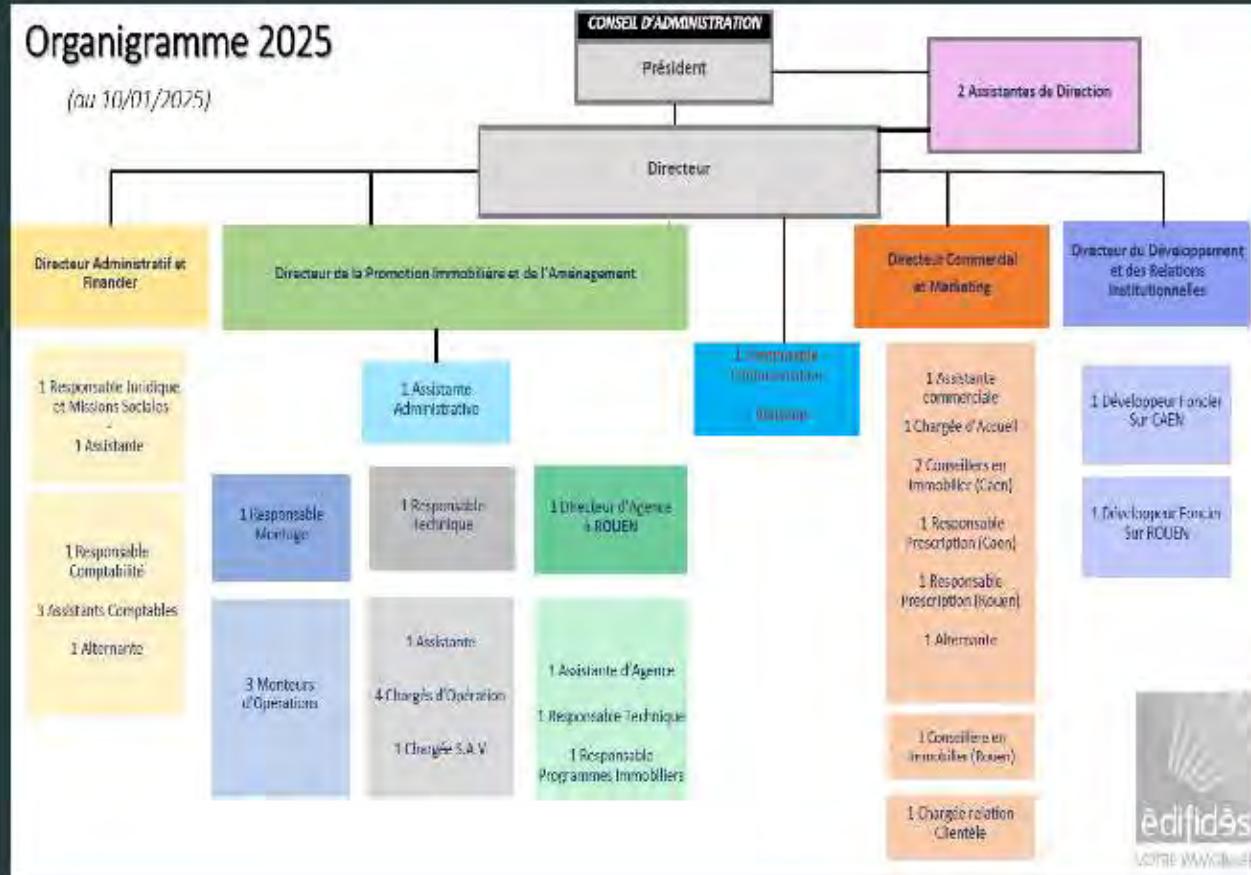
### Modalités de rétrocession des espaces communs :

La rétrocession des espaces communs sera opérée par phases, après vérification du parfait achèvement des travaux concernés et validation de la DAACT (Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux), sans opposition formulée. Cette approche progressive permet une intégration maîtrisée des ouvrages au sein du patrimoine du futur gestionnaire.

La rétrocession s'effectuera à titre gracieux, l'ensemble des frais liés aux formalités administratives (acte notarié, taxes, frais de géomètre pour le document d'arpentage, etc..) étant intégralement pris en charge par la société EDIFIDES.

A titre d'exemple, nous procédons actuellement à la rétrocession des espaces communs de notre opération le Domaine des Châtaigniers à Saint-Laurent-De-Brévedent, en collaboration avec les services de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

## Moyens humains attachés à l'opération



## Moyens humains attachés à l'opération

L'équipe dédiée au projet est représentée par :

**Directeur Promotion Immobilière et Aménagement :**

**Christophe FOUGERES**

22 ans d'expériences

Titulaire d'un Diplôme d'Ingénieur de l'Ecole Centrale de Lille

**Directeur Agence de Rouen :**

**Etienne LANDRIEUX**

18 ans d'expériences

Titulaire d'un Diplôme d'Ingénieur de l'Université de Technologie de Compiègne

**Responsable de Programmes :**

**Mathilde SANTAIS-SOBRY**

Gestion et pilotage de l'opération d'aménagement

17 ans d'expériences

Titulaire d'un Master 2 Droit Urbanisme et Immobilier de l'Université de Perpignan

**Responsable du service technique :**

**Gilles LEROY**

Assure une expertise technique du projet et le suivi des travaux.

23 ans d'expériences

Titulaire d'un DESS Diagnostic Réhabilitation des Architectures du Quotidien



## Moyens humains attachés à l'opération

### Supports à l'opération :

Assure une expertise juridique sur les procédures inhérentes à la réalisation de la ZAC (procédure administrative, prévention des contentieux, acquisitions foncières...)  
20 ans d'expériences  
Titulaire d'un Doctorat en Droit et Master en administration des entreprises

Assure la communication sur l'opération (réalisation des supports visuels, valorisation de l'opération sur les supports informatiques...)  
20 ans d'expériences  
Titulaire d'une Licence de gestion et mise en valeur de sites touristiques et culturels

Assure la gestion comptable et le suivi financier de l'opération  
30 ans d'expériences  
Titulaire d'un DECF

Assure la commercialisation de l'opération avec son équipe  
31 ans d'expériences  
Titulaire des BTS professions immobilières et négociation relation clients

**Acquisition foncière :****Maîtrise foncière du périmètre de la ZAC :**

La maîtrise foncière constitue un enjeu stratégique majeur pour garantir la réussite de l'opération d'aménagement. Forte de son expérience, la société EDIFIDES a développé une expertise approfondie dans ce domaine, en particulier dans le cadre des opérations en ZAC, en s'appuyant sur une connaissance fine des dispositifs juridiques d'acquisition foncière.

**Acquisition de gré à gré :**

Consciente des réticences des élus à engager des procédures d'expropriation, EDIFIDES privilégie les acquisitions amiables et a mis en place une ingénierie spécifique pour en faciliter la mise en œuvre. Une équipe dédiée au développement foncier accompagne le chef de projet ZAC dans les négociations avec les propriétaires privés, ainsi que dans la gestion des démarches notariales nécessaires à la conclusion des transactions.

**Acquisition par préemption :**

Le droit de préemption urbain, qu'il soit simple ou renforcé, peut être instauré par le conseil municipal sur le périmètre de la ZAC. Conformément à l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être mandaté par la collectivité concédante pour procéder à l'acquisition des biens nécessaires à l'opération, y compris par le biais de la préemption ou de l'expropriation.

Il est ainsi fréquent que la prérogative de préemption soit déléguée au concessionnaire. Cela permet de préserver les finances communales tout en transférant à ce dernier la responsabilité du portage foncier.

Dans ce cadre, EDIFIDES dispose en interne des compétences requises pour mener à bien les procédures associées : consultation de France Domaine, négociations avec les vendeurs, rédaction et signature des actes authentiques, etc...

**Acquisition par expropriation :**

Selon l'article L300-4 du Code de l'urbanisme, le concessionnaire peut être mandaté par la collectivité pour procéder aux acquisitions foncières nécessaires à l'opération, y compris par voie d'expropriation.

L'article R311-10 du même code précise que, dans le cadre d'un aménagement en ZAC, l'acte déclarant l'utilité publique peut expressément prévoir que l'expropriation sera menée par le concessionnaire.

Ainsi, la délégation du droit d'expropriation au profit de l'aménageur est une pratique courante, notamment lorsqu'il devient nécessaire de faire appel à la puissance publique pour garantir la maîtrise foncière du périmètre.

Forte de son expérience dans la gestion de ce type de procédures, la société EDIFIDES accompagne les collectivités dans la mise en œuvre des délibérations et démarches administratives nécessaires, en veillant à leur sécurité juridique.

**Analyse de la situation foncière et recommandations :**

Étant donné que le périmètre de l'opération bénéficie d'une maîtrise foncière majoritairement publique, nous recommandons la mise en place d'un portage foncier progressif, par phases, en cohérence avec l'avancement du projet.

**Procédures opérationnelles :**

Le lancement d'une opération d'aménagement de cette ampleur ne se limite pas à la seule maîtrise foncière. Il implique un ensemble de procédures réglementaires, techniques et administratives indispensables à la bonne conduite du projet.

**Archéologie préventive :**

Des investigations d'archéologies préventives ont été menées sur l'ensemble du périmètre initial de la ZAC Nouveau Quartier lors des études préalables. Des fouilles ont été réalisées sur l'emprise foncière située au Sud de la RD 31.

Le périmètre actuel, situé au Nord de la RD 31, ne fait pas l'objet de prescription de fouilles archéologiques. Ce sujet sera à formaliser et à finaliser auprès des services de la DRAC lors de la conception de cette opération.

**Procédures d'urbanisme :**

Dans le cadre de sa mission, l'aménageur est chargé de produire le dossier de création et le dossier de réalisation de la ZAC. Ce dernier inclura un complément à l'évaluation environnementale, pouvant donner lieu à des études spécifiques en fonction des prescriptions de l'autorité environnementale et des contributions des partenaires associés.

Par ailleurs, une modification du PLU pourrait s'avérer nécessaire pour assurer sa compatibilité avec le règlement de la ZAC. Cette évolution devra être conduite en étroite coordination avec les services de la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole.

Ces procédures ne constituent pas de simples formalités administratives : elles sont le fruit d'un travail rigoureux d'analyse et de concertation, visant à aligner les enjeux techniques, environnementaux et urbanistiques autour de l'intérêt général.

Elles s'inscrivent dans un processus itératif, articulé avec les différentes phases de conception du projet (esquisse, avant-projet, études techniques), notamment en lien avec les résultats de l'étude de potentiel en énergies renouvelables.

**Dossier Loi sur l'Eau : un enjeu structurant pour l'aménagement :**

L'eau, reconnue comme patrimoine commun de la nation, fait l'objet d'une législation spécifique visant à garantir à la fois la qualité et la quantité des ressources. Cette réglementation permet également de limiter les impacts liés à l'urbanisation, notamment ceux liés à l'imperméabilisation des sols.

Dans ce cadre, l'opération d'aménagement envisagée est soumise à une procédure de déclaration ou d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau. Compte tenu de l'ampleur du projet et des caractéristiques hydrauliques des bassins versants concernés, une validation par la Police de l'Eau est requise. Celle-ci repose sur un dossier technique élaboré par un bureau d'études spécialisé en hydraulique.

Dès le démarrage du projet, l'aménageur engage un dialogue avec les services de la Police de l'Eau afin d'optimiser les choix techniques pour la gestion de l'eau. Cette collaboration, menée de manière itérative, permet d'aboutir à :

- Une instruction plus fluide du dossier,
- Une enquête publique enrichie, mieux argumentée,
- Et la réduction des demandes de compléments susceptibles de retarder l'avancement de l'opération.

En complément, une présentation pédagogique de la démarche est proposée au commissaire enquêteur. Cette approche vise à favoriser la compréhension des enjeux et à rendre accessibles les choix techniques liés à la gestion de l'eau.

Ainsi, la constitution du dossier devient un travail collaboratif entre les différents acteurs. Il en résulte une documentation partagée, compréhensible, et fondée sur une vision cohérente de projet, au-delà de la seule technicité hydraulique.



**Dossier de Création : cadrage réglementaire et contenu attendu :**

Le dossier de création est élaboré par la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement. Son contenu est défini par l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme et comprend les éléments suivants :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du ou des périmètres concernés,
- Une évaluation environnementale,
- Et des informations fiscales, notamment concernant le régime de la part communale de la taxe d'aménagement.

**Le rapport de présentation :**

Ce document constitue le socle explicatif du projet et précise :

- L'objet et la justification de l'opération,
- Une description de l'état initial du site et de son environnement,
- Le programme global prévisionnel des constructions envisagées,
- Les motifs du choix du projet, au regard des documents d'urbanisme en vigueur (notamment le PLU),
- Et l'insertion du projet dans son contexte urbain ou naturel.

Il est essentiel que ce rapport fasse le lien avec le Plan Local d'Urbanisme et qu'il soit accompagné d'une procédure de concertation. Celle-ci permet une meilleure appropriation du projet par le public et facilite l'adhésion à la démarche engagée.

**Le plan de situation :**

Ce document vise à situer précisément l'opération au sein de la Ville et de l'agglomération. Il permet à l'administration et à la population de visualiser l'implantation géographique du projet.

Le choix de l'emplacement doit être justifié dans le rapport de présentation, à partir des études pré-opérationnelles menées en amont.

**Le plan de délimitation du périmètre :**

Ce plan identifie de manière précise les parcelles concernées par l'opération, qui pourront être :

- Acquises,
- Équipées,
- Puis cédées à des opérateurs ou constructeurs pour la mise en œuvre du programme.

Ce document est juridiquement déterminant, car il conditionne notamment l'exercice du droit de délassement par les propriétaires fonciers.

**L'évaluation environnementale :**

L'évaluation environnementale a pour objectif d'intégrer les préoccupations environnementales et sanitaires le plus en amont possible dans l'élaboration du projet, et à chaque étape clé du processus décisionnel. Elle assure également la transparence vis-à-vis du public, notamment au moment de l'enquête publique ou de la mise à disposition des documents.

Ce document comprend, a minima :

- Un résumé non technique, accessible au grand public,
- Une description du projet : localisation, conception, dimension, caractéristiques techniques,
- Une analyse de l'état initial de l'environnement et de son évolution probable, avec ou sans réalisation du projet,
- Une étude des incidences notables du projet sur l'environnement, incluant celles liées à sa vulnérabilité face aux risques d'accidents ou de catastrophes majeures,
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire, et le cas échéant compenser les effets négatifs sur l'environnement ou la santé humaine,
- Les modalités de suivi des mesures mises en œuvre et de leurs effets,
- Une analyse des alternatives considérées, avec les motifs du choix retenu, notamment au regard des impacts environnementaux.

L'évaluation environnementale constitue un outil essentiel pour garantir la cohérence du projet avec les objectifs du développement durable, dans une approche responsable et anticipative.

**Les précisions fiscales :**

Le dossier de création doit également préciser les éléments fiscaux relatifs à l'opération, notamment :

- L'application ou non de la Taxe d'Aménagement,
- Le régime fiscal retenu, en particulier pour la part communale.

Ces éléments permettent d'éclairer les élus sur les ressources financières mobilisables et sur l'impact budgétaire de l'opération.

## Etudes opérationnelles, techniques et réglementaires

### Dossier de réalisation :

Le dossier de réalisation est établi par la personne publique à l'origine de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Il précise les modalités de mise en œuvre du projet défini dans le dossier de création. Son contenu est encadré par l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, et comprend les éléments suivants :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- Le programme global des constructions,
- Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps,
- Et, le cas échéant, les compléments à l'étude d'impact pour les éléments non connus lors du dossier de création.

### Le projet de programme des équipements publics :

Ce document est l'un des piliers du dossier de réalisation. Il formalise l'objectif fondamental d'une ZAC : la coordination des aménagements publics nécessaires à l'opération. Le programme se présente sous forme de liste détaillée des équipements (voie, réseaux, espaces publics, équipements scolaires, sportifs, etc...), et précise :

- Le maître d'ouvrage désigné pour chaque équipement,
- La prise en charge financière et les modalités de gestion futures de ces équipements.

Lorsque certains équipements relèvent de la compétence d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit impérativement comporter des pièces justificatives confirmant leur accord sur :

- Le principe de réalisation des équipements,
- Les conditions d'incorporation dans leur patrimoine,
- Leur participation éventuelle au financement, conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme.

### Rappel sur la participation des constructeurs :

Il convient de rappeler qu'en application de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, seuls les équipements publics strictement nécessaires aux futurs habitants ou usagers des constructions à venir peuvent être mis à la charge des constructeurs. Il s'agit donc d'un cadre juridique précis, garantissant une répartition équitable des charges d'aménagement.

**Modalités prévisionnelles de financement :**

Ce document repose sur des prévisions de recettes et de dépenses. Étant donné que l'échelonnement de ces flux financiers dans le temps doit être précisé, un plan de trésorerie y sera annexé. Ce dernier justifiera notamment les frais financiers envisagés.

**Programme définitif des constructions :**

Alors que le dossier de création inclut un programme prévisionnel des constructions, le dossier de réalisation doit présenter un programme définitif. Ce programme doit avoir une portée globale et respecter les objectifs de mixité urbaine et sociale, tels que renforcés par la loi SRU.

**Validation par les parties prenantes :**

Le programme des équipements publics sera soumis à l'avis des comités technique et de pilotage, ainsi qu'aux autres collectivités concernées, telles que :

- la Communauté Urbaine du Havre,
- les gestionnaires de réseaux.

Les retours écrits de ces collectivités seront intégrés à la version finale du programme et du dossier de réalisation. Le programme des constructions sera également examiné en comité de pilotage, notamment à partir du plan guide.

Une version finalisée du dossier de réalisation sera ensuite présentée lors d'un comité de pilotage élargi et/ou en commission habitat, avant sa soumission à la délibération.

**Expérience d'EDIFIDES dans l'élaboration de dossiers de réalisation :**

En tant qu'aménageur, la société EDIFIDES a déjà mené à bien trois dossiers de réalisation :

- Verson – ZAC de l'Écoquartier,
- Giberville – ZAC Les Jardins de Clopée,
- Rots – ZAC des Roseaux.

## Travailler en synergie pour une étude adaptée au bon périmètre :

### DÉFINITION DU BESOIN :

Les besoins ont été esquissés dans notre offre initiale et feront l'objet d'un approfondissement conjoint avec la Ville lors du premier comité de pilotage. Dès à présent, nous recommandons la mise en place d'un marché unifié pour le recrutement de l'ensemble de l'équipe de conception – comprenant urbaniste, paysagiste et bureau d'études – sous la forme d'un marché de maîtrise d'œuvre urbaine. Les missions de ce groupement devront permettre la conception complète du quartier.

Afin de garantir la qualité et la pertinence de cette conception, une définition rigoureuse des missions attendues et des compétences requises sera nécessaire. L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine s'appuiera sur des études techniques complémentaires, menées de manière indépendante, telles que :

- Des études géotechniques, nécessitant des compétences spécialisées,
- Des levés topographiques et expertises cadastrales, réalisés par un géomètre-expert.

### ÉTUDES DE CONCEPTION – URBANISTE, MAÎTRISE D'ŒUVRE ET PAYSAGISTE :

#### Recrutement de l'équipe de conception :

Fort de ses expériences antérieures, notre équipe propose de constituer un groupement de maîtrise d'œuvre structuré autour de :

- Un bureau d'études techniques,
- Un urbaniste de ZAC, garant de la cohérence du projet à toutes les échelles, de l'aménagement global aux constructions privées,
- Un paysagiste diplômé, chargé de la conception des espaces paysagers et techniques, avec une attention particulière à la qualité, à la faisabilité et à la pérennité du projet.

L'urbaniste, positionné au cœur du groupement, pourra ainsi jouer pleinement son rôle de coordinateur et garant de la vision d'ensemble.

#### Modalités de sélection :

La procédure de recrutement de cette équipe pourra prendre la forme d'une consultation restreinte dont les données d'entrée et attendus seront réfléchis et déterminés en concertation avec les intervenants. Le choix définitif de la procédure sera établi en concertation avec la collectivité, à l'occasion des premiers comités de pilotage.

**Accompagnement complémentaire :**

Un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) dédié au label Habitat et Qualité de Vie pourra être mobilisé pour :

- Élaborer une charte spécifique à la phase de projet,
- En assurer le suivi de mise en œuvre tout au long de la phase de réalisation,
- Produire un retour d'expérience permettant d'évaluer les effets concrets des engagements pris.

**Missions et compétences attendues :**

Dans le cadre des études de conception, les compétences requises s'articulent autour de trois pôles principaux : urbanisme, ingénierie technique et paysage. Chacun des membres du groupement devra démontrer une expertise adaptée aux ambitions du projet de ZAC et à ses exigences en matière de qualité urbaine, environnementale et de pérennité.

**Urbaniste – Architecte de ZAC :**

L'urbaniste aura un rôle central dans la conception globale du quartier. Ses missions comprendront :

- L'élaboration du plan de composition du quartier,
- La rédaction du cahier des charges architectural, urbanistique et paysager,
- La définition du référentiel de la ZAC,
- L'analyse et le suivi des permis de construire, y compris dans le cadre d'un dialogue constructif avec les opérateurs sur les lots libres,
- Le cas échéant, l'assistance à la composition des îlots, pour garantir la cohérence d'ensemble.

**Bureau d'études techniques (BET) :**

Au-delà des compétences techniques traditionnelles, le BET devra démontrer une véritable compréhension des enjeux liés aux espaces publics.

Ses missions incluent :

- La maîtrise d'œuvre complète (conception et réalisation) des espaces publics de la ZAC,
- La capacité à proposer des solutions techniques innovantes et performantes, en lien étroit avec le projet urbain,
- Une approche en coût global (investissement + exploitation) sera particulièrement appréciée,
- La maîtrise des enjeux de développement durable, incluant notamment l'éclairage public, l'hydraulique urbaine, les principes bioclimatiques,
- La prise en charge du dossier "Loi sur l'eau".

**Paysagiste :**

Le paysagiste travaillera en synergie avec l'urbaniste pour donner forme et identité aux espaces extérieurs. Ses missions incluent :

- La co-conception du plan de composition,
- La contribution au cahier des charges architectural, urbanistique et paysager,
- La participation à la rédaction du référentiel de la ZAC,
- La conception des espaces publics, y compris des micro-lieux (placettes, venelles, listières, etc...),
- La maîtrise des principes de gestion différenciée des espaces verts,
- Le cas échéant, un rôle de conseil et de suivi des permis de construire sur les macro-lots,

**Prestataires complémentaires :**

**Bureaux d'études géotechniques et levée d'indices de cavités :**

- Réalisation de sondages de reconnaissance des sols,
- Tests de perméabilité pour évaluer les capacités d'infiltration,
- Recommandations générales pour la conception des voiries et des systèmes de gestion des eaux pluviales,
- Reconnaissance d'indice de cavité et modalité de levée.

**AMO – Démarche participative et Habitat et Qualité de Vie :**

- Mise en place d'un Comité Consultatif,
- Animation d'ateliers d'échange et de réflexion,
- Synthèse et restitution des résultats des ateliers.

**Géomètre :**

- Relevés topographiques de l'état initial du site,
- Réalisation de bornages contradictoires et délimitation des propriétés,
- Élaboration des plans de vente des lots,

## **Etudes opérationnelles, techniques et réglementaires**

### **AMO – Développement durable :**

- Analyse de solutions alternatives et innovantes pour la gestion énergétique,
- Suivi de la performance environnementale du projet,
- Élaboration d'un référentiel d'aménagement et de développement durable,
- Appui au recrutement de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

### **Bureau d'études spécialisé :**

- Étude préalable en vue de la compensation agricole collective,
- Évaluation de l'impact du projet sur l'économie agricole locale,
- Proposition de mesures compensatoires si nécessaire.

### **Coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la Santé) :**

- Analyse, gestion et suivi des risques en phase de suivi, puis en phase de réalisation.



**Conduite des études de la maîtrise d'œuvre urbaine :****Phase AVANT-PROJET :**

Cette première étape de conception concerne l'ensemble du périmètre de la ZAC. En collaboration étroite avec la Ville de Montivilliers, EDIFIDES assurera la coordination de l'équipe de maîtrise d'œuvre tout au long de cette phase stratégique. Elle implique également de nombreuses interactions avec les services extérieurs à l'opération, notamment les services techniques de la communauté urbaine, afin de garantir une bonne intégration du projet dans son environnement.

Des temps de concertation intermédiaires permettront d'approfondir les grandes orientations de la ZAC.

L'avant-projet permet de définir le plan masse du quartier, les espaces publics, ainsi que les modalités techniques de leur mise en œuvre. Cette phase amorce également la constitution de dossiers réglementaires connexes, tels que le dossier « Loi sur l'eau » ou les modifications à apporter au document d'urbanisme en vigueur.

Elle s'achève par la production d'un dossier complet comprenant des plans à l'échelle de l'ensemble de la ZAC. Ce document constitue la base du futur dossier de réalisation.

Les études sont menées dans le cadre de réunions techniques régulières, permettant de concilier les attentes des différents opérateurs et collectivités concernées par les équipements publics à prévoir.

**Phase PROJET :**

À l'issue de la phase d'avant-projet, les études PROJET seront lancées progressivement, en fonction des secteurs engagés, afin de constituer les dossiers de consultation des entreprises.

Cette phase vise à affiner, sur un périmètre donné, les éléments techniques et urbains définis précédemment dans l'avant-projet. Elle donne lieu à des points d'étape intermédiaires, tout en assurant la cohérence avec les orientations initiales.

**Etudes de PROJET et préparation du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) :**

Lors de la réalisation des études de PROJET par le maître d'œuvre, le chef de projet procède à une vérification rigoureuse de l'ensemble des pièces constituant le DCE. Il s'assure que toutes les décisions prises lors des phases précédentes sont bien intégrées.

Une attention particulière est portée :

- \*au respect des délais d'études,
- \*à la prise en compte des remarques du concédant et des futurs utilisateurs,
- \*aux observations du coordinateur Sécurité et Protection de la Santé (CSPS),
- \*à l'organisation du chantier, notamment à la répartition des dépenses communes de fonctionnement.

À l'issue de cette phase, la procédure de consultation la plus adaptée est définie pour le lancement des marchés de travaux. L'ensemble des pièces administratives nécessaires à la consultation des entreprises est alors finalisé.

Cette étape se conclut par la mise en ligne officielle de la consultation.

**Établissement des marchés de travaux :**

Cette phase couvre l'analyse des offres reçues jusqu'à la notification des marchés. Pour les marchés formalisés, un rapport d'analyse est présenté à la Commission d'Appel d'Offres (CAO), fournissant des éléments objectifs pour éclairer la décision des membres.

La procédure aboutit à :

- \*la désignation des entreprises retenues,
- \*la contractualisation,
- \*la notification des marchés de travaux.

Le cas échéant, des phases de négociation peuvent être engagées, conduites par l'aménageur expérimenté dans ce type de démarche.

Suivi du chantier :

**Établissement d'une Charte « Chantier Propre » :**

La Charte Chantier Propre a pour vocation de formaliser les exigences et recommandations destinées à optimiser la gestion environnementale du chantier. Elle vise à réduire les nuisances, tant pour les équipes intervenant sur le site que pour les riverains et l'environnement naturel.

Son objectif est de limiter les impacts environnementaux tout au long du processus : de la conception technique à la préparation et à la réalisation des travaux.

Dès la phase de validation du projet et du choix de son implantation, il convient d'identifier et de recenser les contraintes spécifiques à anticiper pendant le chantier. Celles-ci peuvent concerner :

- les caractéristiques du voisinage (activités sensibles, accès à maintenir, etc...),
- les conditions d'accès au chantier (logistique, circulation, livraison de matériaux),
- les risques de pollution (des sols, de la nappe phréatique ou des milieux aquatiques).

**Assistance au suivi des travaux par un écologue :**

Un écologue interviendra pour accompagner le suivi des aménagements des espaces verts structurants et écologiquement sensibles. Son rôle consistera à :

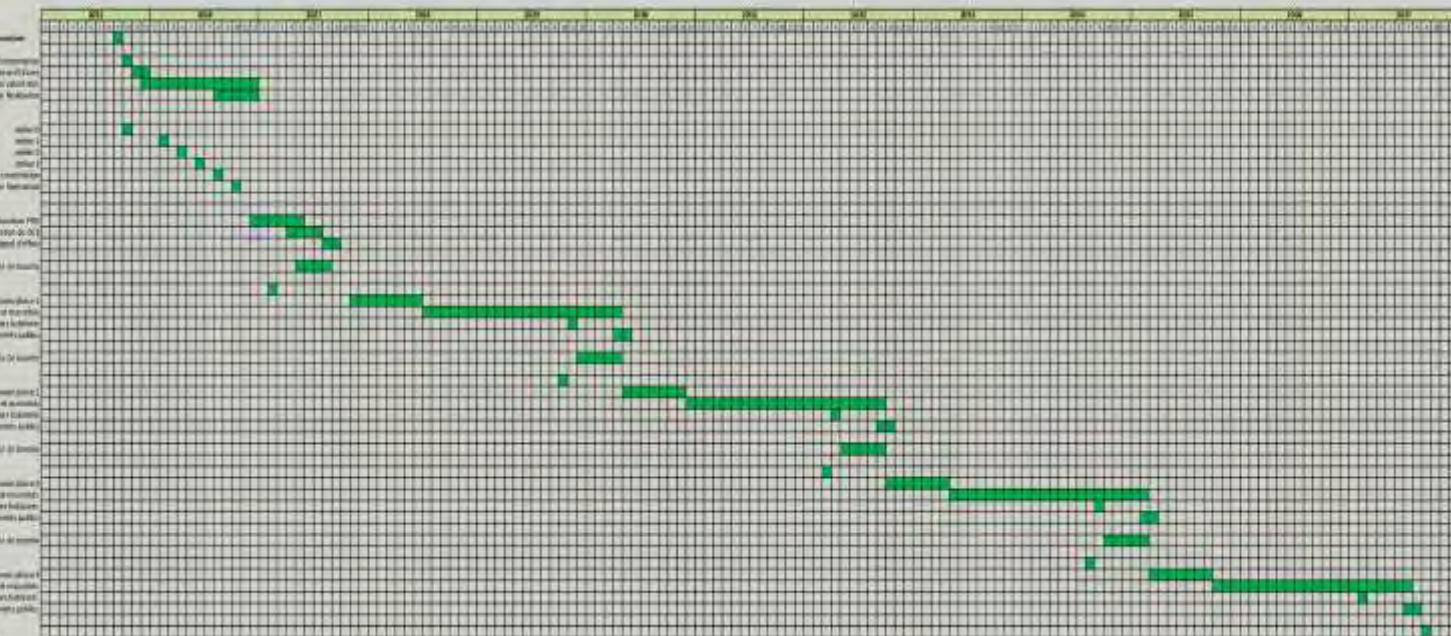
- limiter les impacts du chantier sur la biodiversité existante,
- accompagner les travaux des espaces verts en étroite coordination avec la maîtrise d'œuvre,
- garantir la continuité écologique et la cohérence avec les orientations définies en phase de conception.

Cette mission s'inscrit dans une logique de respect et de valorisation des continuités écologiques dès la phase opérationnelle.



CALENDRIER PRÉVISIONNEL DE RÉALISATION

## PRÉSENTATION DU CALENDRIER PRÉVISIONNEL SUR 12 ANS



## PROPOSITION DE PHASAGE



## JUSTIFICATION DU PHASAGE

- **Phase 1 :**
  - En continuité directe du centre-ville de Montivilliers, afin de créer une couture urbaine dès le début de la réalisation de l'opération,
  - La connexion du projet au centre-ville existant dès la première tranche se révèle être un vecteur stratégique d'acceptabilité du projet et de développement qualitatif de l'opération,
  - Réalisation de la Trame Verte structurante du quartier dès le début de l'opération.
- **Phase 2 :**
  - Valorisation et travail de la future entrée de Ville afin de mettre en valeur l'attractivité de la Ville,
  - Réalisation de la suite de la Trame verte, afin d'effectuer la transition vers la mobilité douce et fluidifier les déplacements dans la Ville,
  - Ce secteur étant composé de terrains plus grands, l'offre sera ainsi diversifiée dans le temps.
- **Phase 3 :**
  - Secteur en lien direct avec l'aménagement de l'entrée de ville de la phase 1 et en continuité du travail d'organisation des mobilités.
- **Phase 4 :**
  - Permet de « boucler » l'opération d'aménagement en venant faire la couture finale entre le centre équestre, le grand paysage agricole et les phases précédentes.

*Pour faciliter l'acceptation du projet par les habitants, EDIFIDES recommande la création de la coulée verte dans la même temporalité que la phase 1. En effet, cet espace de transition entre le nouveau quartier et les habitations pré-existantes permettra, au-delà de l'écran naturel générée de d'apporter la sécurisation du passage du TRAPIL dès le début de l'opération.*

 Cette organisation permet « d'autonomiser » les phases et simplifie l'acceptabilité du projet par les habitants. Le pré-verdissement de l'opération correspond à la volonté d'aboutir à une opération exemplaire et qualitative. Cela se révèle être une opportunité pour l'appropriation du quartier par les habitants et pour le développement des usages collectifs liés à la présence à la présence d'une majorité végétale.

## BILAN FINANCIER

### DÉTAIL DES POSTES DU BILAN

Sur la base des éléments indiqués par la ville dans le cahier des charges, nous proposons une approche économique du projet visant à garantir sa faisabilité et sa progression dans le temps, sans recours à la participation de la collectivité. Les dépenses sont provisionnées sur la base d'un projet optimisé et qualitatif, répondant aux enjeux exprimés ci-avant concernant le cadre de vie et le rapport à la conception d'un quartier durable.

Les recettes sont analysées au regard du marché actuel et des objectifs de la Ville et de la Métropole. Notre savoir-faire dans les différents métiers de l'aménagement et de la promotion est essentiel pour bien répondre à toutes les demandes de logements qui constituent l'alchimie d'un quartier :

- Le développement d'une offre sociale diversifiée et intégrée,
- Des savoir faire spécifiques sur l'accession sociale,
- Des logements du marché dit libres, en accession ou en location, sous diverses formes urbaines et typologies.

Le rythme de réalisation est le point sensible de toute opération d'aménagement de grande envergure comme la ZAC de MONTIVILLIERS. Ce rythme dépend à la fois de la pression commerciale et de la capacité de la collectivité à accueillir la population nouvelle (équipements).

Le prévisionnel est établi sur une durée de 12 ans, comprenant une phase d'études (2025-2026) puis une commercialisation appuyée sur le dossier de réalisation.

Le projet de bilan ci-après pourra faire l'objet d'ajustements en fonction des avis et contraintes dont la Ville souhaitera faire part lors d'une éventuelle audition. Ce bilan constitue l'engagement de l'aménageur sur le risque économique et financier, dans le respect des clauses du traité de concession proposé.



## Les Recettes prévisionnelles (1/2)

Les recettes sont constituées des prix de vente d'une part des terrains à bâtir individuels ainsi que des macrolots permettant de réaliser les opérations de promotion immobilière et de construction de logements locatifs sociaux. Eu égard aux statistiques de l'Observatoire du Logement Neuf des régions Normandes diffusé par l'association OLONN dont EDIFIDES est membre et à la connaissance des prix de marché sur l'ensemble des gammes que nous maîtrisons, les prix de vente des terrains aménagés sur la ZAC sont compatibles avec les trois produits de l'immobilier neuf suivants :

### 1) Terrain à bâtir pour production de maison individuelle

Ce produit présente la part prépondérante du chiffre d'affaires de l'opération d'aménagement et constitue donc la source principale de son équilibre économique.

Les statistiques démontrent un marché du terrain à bâtir pauvre en offre sur le territoire de la communauté urbaine, malgré une demande importante. Les opérations d'aménagement structurées produisant du terrain à bâtir individuels sont peu nombreuses et ceux-ci sont alors rapidement commercialisés.

EDIFIDES a une longue expérience reconnue de la vente de terrain à bâtir directement auprès des particuliers et également via les Constructeurs de Maisons Individuelles. La ZAC du Nouveau Quartier proposant environ 180 terrains à bâtir, EDIFIDES activera les partenariats et la communication utiles pour atteindre les objectifs de commercialisation.

L'offre de terrain à bâtir s'inscrira dans une segmentation renforcée, se déclinant suivant des surfaces adaptées, tout en répondant aux critères de densité actuelle et aux évolutions de la demande notamment pour être accessible au plus grand nombre, de l'accession à coût maîtrisé à l'accession premium.



## Les Recettes prévisionnelles(2/2)

### 2) Promotion immobilière y compris en Accession maîtrisée

Les recettes proviendront également de la vente de différents macrolots convenant à la réalisation de programmes de promotion immobilière aussi bien en logements collectifs, jusqu'en R+3, en logements intermédiaires en R+1+Combles qu'en opérations groupées de maisons en villages ou de ville apportant une variété des formes urbaines et des typologies de l'habitat.

La Ville de Montivilliers bénéficie d'une très grande attractivité sur le secteur, en raison de sa situation, de son dynamisme, de ses commerces de proximité et services à la population, ainsi que ses équipements collectifs. Le Centre hospitalier Monnot et ses 4500 emplois y contribuent grandement.

**EDIFIDES** en tant que promoteur immobilier sur les différents segments de marché a établi les charges foncières des macrolots dans une perspective d'une offre différenciée de logements dans diverses gammes de prix de vente de l'immobilier neuf répondant à la résidence principale sur le marché dit « libre ».

Également, **EDIFIDES** par son expérience historique de l'Accession maîtrisée notamment via le dispositif réglementé de la LOCATION-ACCESSION – PSLA (**EDIFIDES** premier producteur de logement en PSLA du Calvados) proposera une offre spécifique maîtrisée et un accompagnement à destination des ménages ne pouvant pas accéder à la propriété sur le marché dit « libre » et respectant les plafonds de ressources. Cette offre pourra permettre aux jeunes de la Ville de poursuivre localement leur parcours résidentiel.

### 3) Locatif social

Le positionnement en zone B1 de la Ville de Montivilliers favorise l'investissement des bailleurs sociaux pour la réalisation des logements locatifs sociaux du futur quartier.

**EDIFIDES** bénéficie d'un partenariat constant depuis de nombreuses années sous différentes formes contractuelles avec les bailleurs sociaux intervenant en Normandie. Un prix de vente spécifique est prévu pour les bailleurs sociaux en vue de développer une offre locative sociale cohérente et viable. Cette charge foncière fait l'objet d'une péréquation avec la plupart des autres logements dits libres afin d'assurer l'équilibre économique général de l'opération.

Ce sont des prix actuellement en vigueur sur des programmes en cours, sur les typologies denses. En effet, les conditions de sortie du logement locatif social se sont complexifiées et il faut en tenir compte pour fixer des conditions acceptables pour l'équilibre social du quartier.

Le cas échéant, concernant les opérations de promotion immobilière et celles en locatif social, il sera peut-être nécessaire d'envisager une certaine flexibilité au niveau du programme pour tenir compte de ces évolutions et s'y adapter du mieux possible.

Sont un montant prévisionnel global de 20 236 K€ TTC.

## BILAN FINANCIER

## CHARGES DE L'OPÉRATION (1/4)

## 1) Fonder

Nous avons prévu :

- L'acquisition des terrains au rythme du phasage opérationnel qui sera à définir selon la proposition faite
- Une valorisation variable allant de 18 €/m<sup>2</sup> pour le foncier public selon l'ESG des Domaines à 26 € du m<sup>2</sup> pour le foncier privé (estimation).
- Les frais de notaire correspondants à hauteur de 3 % du montant des acquisitions.
- Compte-tenu des évolutions récentes de la réglementation et à notre retour d'expérience, nous intégrons également une provision correspondant à 1,50 € du m<sup>2</sup> pour une éventuelle compensation agricole collective.
- Une provision liée aux sujétions géotechniques et plus spécifiquement aux cavités souterraines détaillées dans le rapport du 14 aout 2019. Cette provision s'élève à 40 000 € HT

Soit un montant prévisionnel de 3 044 K€ HT



## CHARGES DE L'OPÉRATION (2/4)

## 2) Travaux

A ce stade de définition du projet, il n'est pas opportun d'établir un plan masse et des études chiffrées mais plutôt de définir les objectifs et conditions de réalisation de l'opération.

A partir du programme et du contexte de l'opération, nous proposons de fixer un budget de coût de travaux, basé sur nos retours d'expériences et la méthode des ratios, tel que :

- Travaux primaires, secondaires et tertiaires (dont les aménagements des micro-lieux, espaces de convivialités et raccordements périphériques),
- Travaux pour les équipements communs à la ZAC et à la Ville,
- Frais d'entretien souvent sous-estimés par les entreprises de travaux publics, et pourtant essentiels à la bonne mise en vie du quartier. L'entretien correspond notamment à l'année de parfait achèvement avant remise des équipements à la collectivité. Ce sont des coûts importants car ils interviennent au moment des mises en service ou pour la reprise des végétaux,
- Ces montants de travaux et d'entretiens font l'objet de provisions pour dégradations, reprises et actualisation,
- Ces montants de travaux et d'entretiens font l'objet de provisions pour révision en cas de survenance d'un aléa ou d'un risque en cours de travaux.

A ce poste de Travaux sont ajoutés les montants suivants :

- Participation à hauteur de 500 000 € correspondant aux travaux de la RD 31 réalisés par la collectivité,
- Enveloppe de 88 400 € correspondant au budget affecté à la réalisation du clos Masure au Sud de la RD 31,

Soit un montant prévisionnel de 5 805 K€ HT



Plaine et prairie inondable.

## CHARGES DE L'OPÉRATION (3/4)

## 3) Frais d'études

- Urbaniste, paysagiste et maîtrise d'œuvre urbaine :
  - Dossier de création,
  - Dossier de réalisation,
- Géomètre,
- Coordinateur Sécurité et protection de la santé,
- Études techniques complémentaires nécessaires au fur et à mesure de l'avancement du projet et assurances,
- AMO Développement Durable et labellisation Habitat et Qualité de Vie,
- AMO Concertation,
- Géotechnicien – spécialiste des cavités souterraines.

Soit un montant prévisionnel de 958 K€ HT

## 4) Participations de l'Aménageur

Le budget alloué aux participations de l'Aménageur à la réalisation des équipements publics sera entre autres consacrés à :

- Démolition de l'Ancienne Jardinerie,
- Aménagement de la coulée verte.

L'ensemble des équipements réalisés sera déterminé par la collectivité et fera l'objet d'une délibération.

Soit un montant prévisionnel de 2 400 K€ HT

#### CHARGES DE L'OPÉRATION (4/4)

### 5) Honoraires et Frais Divers

#### • Frais financiers :

Nous prévoyons le recours à un financement par ligne bancaire corporate non affectée et par fonds propres sans garantie de la collectivité. Les frais courts termes, suivant les taux d'intérêt moyens à 3,5 %, seront limités en optimisant les engagements de chaque phase. De plus, il sera remis au concédant une garantie financière d'achèvement par tranche opérationnelle émise par la société de garantie et cautions CGGC, filiale de BPCE et partenaire du réseau PROCIVIS.

•Frais de gestion, honoraires techniques et frais de production:

L'importance du volet étude, conception et exécution nécessite la mobilisation des ressources humaines de nos équipes. Nous proposons donc des frais adaptés donnant une part déterminante aux études et à la commercialisation.

## Liste des tâches :

- Acquisition et évictions : *Nos prestations internes propres pour les acquisitions et éventuelles évictions à réaliser,*
- Études propres et notamment marketing et veille marché,
- Concours de maîtrise d'œuvre,
- Dossier de création & Dossier de réalisation,
- Dossier Loi sur l'Eau,
- Le CCCT,
- Travaux : *Nos prestations propres pour le suivi des travaux d'aménagement,*
- Gestion administrative et financière.

#### **Honoraires de commercialisation et frais de communication :**

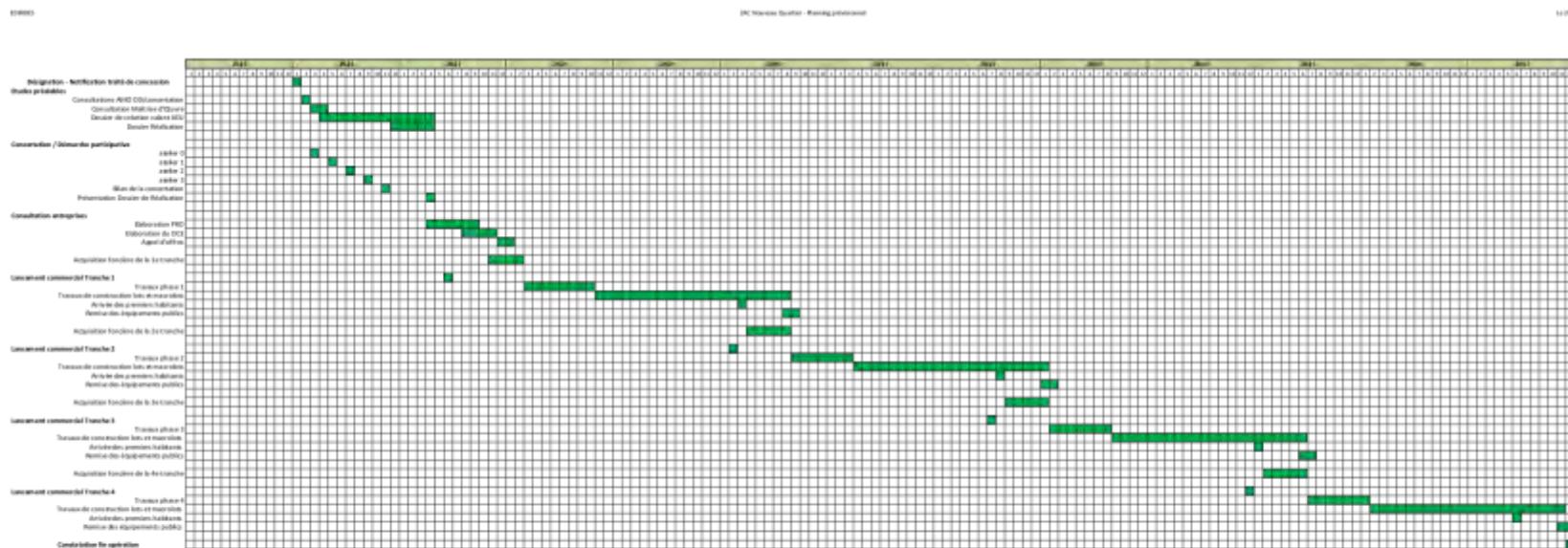
- Rémunération des prescripteurs partenaires et forces de vente intégrées,
- Presse,
- Plaquettes publicitaires,
- Mailings,
- Réunions publiques et expositions,
- Médias,
- Panneaux.

Soit un montant prévisionnel de 2 630 K€ HT

**Au regard des recettes et des dépenses prévisionnelles, la marge opérationnelle de l'opération d'aménagement s'établit à 1 353 K€ (soit 7,8%)**









**Zac Nouveau Quartier**

Réponses aux questions du 18 juillet 2025

Ville  
de  
*Montivilliers*

Aménageur de vos espaces de vie

Question 1 : Vous indiquez dans votre réponse 137 logements en accession libre, compris accession sociale. Merci d'identifier la répartition du nombre de logements et leurs typologies.

**Réponse 1 :**

La répartition du nombre de logements compris accession sociale est indiquée dans le tableau ci-dessous :

Programmation prévisionnelle - Logements en accession, compris minimum 15% d'accession sociale		
Typologie	Surface moyenne	Quantité
Terrain à bâtir	500 m <sup>2</sup>	37
Terrain à bâtir moyen	400 m <sup>2</sup>	67
Terrain à bâtir dense	300m <sup>2</sup>	36
Terrain à bâtir dense à prix réduit	300 m <sup>2</sup>	44
Logements collectifs libres	60 m <sup>2</sup> SDP Moyenne	117
Logements collectifs Accession Sociale	60 m <sup>2</sup> SDP Moyenne	20

Accession sociale

En complément du tableau, il convient de préciser :

- Fort de son expérience d'aménageur/promoteur en accession sociale, EDIFIDES a depuis longtemps contribué à la production d'une offre d'accession abordable au sein de ses opérations immobilières. Cette stratégie permet de ne pas "stigmatiser" l'accession sociale et permet ainsi une meilleure mixité sociale.
- C'est pourquoi, au regard des objectifs de la ZAC de produire 15% d'accession sociale, soit 64 logements, nous les avons intégrés de la façon suivante :
  - 20 logements de type 2, 3 et 4 répartis au sein des opérations de promotion immobilière (en complément des 117 logements commercialisés en VEFA Classique). Ces 20 logements seront proposés sous le dispositif PSLA (Prêt Social Location Accession) et commercialisés directement par EDIFIDES :
    - Avantages : TVA réduite à 5,5%, exonération de taxe foncière pendant 15 ans, sécurisation de l'acquisition (garantie de rellogement, garantie de rachat),
    - Conditions : résidence principale, plafonnement des revenus (tableau ci-dessous), clause anti-spéculation,
  - 44 logements sous forme de terrain à bâtir dense à prix réduit :
    - Avantage: Environ 10 000€ de remise ( 75 000€ -> 65 000€) – Eligibilité au Prêt Missions Sociales (PMS) EDIFIDES en complément du Prêt à Taux Zéro (PTZ).
    - Conditions à définir ensemble: résidence principale, plafonnement des revenus, Etre Montivillier, etc...

	Zones A1 et A2	Zone B1	Zones B2 et C
Personne seule	38 508	38 508	33 429
2 personnes sans personne à charge (hors jeune ménage)	57 555	57 555	44 710
3 personnes			
1 personne seule + 1 personne à charge	75 447	69 183	53 756
2 jeunes ménages			
4 personnes			
1 personne seule + 2 personnes à charge	90 078	82 871	64 903
5 personnes			
1 personne seule + 3 personnes à charge	107 173	98 161	75 357
6 personnes			
1 personne seule + 4 personnes à charge	120 598	110 396	85 095
Par personne supplémentaire	13 420	12 301	9 599



Le dispositif d'aide au financement unique et exclusif, le Prêt Mission Sociale (PMS) proposé par EDIFIDES est un prêt à 0% sans frais de dossier, sous conditions de ressources, d'une durée maximale de 120 mois, avec possibilité de différer jusqu'à la livraison du bien.

Ce dispositif est accessible à tous les accédants d'une maison individuelle ou d'un logement collectif, quelle que soit la commune, sous plafonds de ressources PTZ applicable en zone B1 l'année N-2 à la date de signature du contrat de réservation auprès d'EDIFIDES ou de la SACICAP DU CALVADOS, y compris accédants ayant été propriétaires de leur logement dans les deux années précédentes.

Le logement doit être destiné à la résidence principale de l'acquéreur.

Cette enveloppe complémentaire allant de 20 000 € à 40 000 € selon les critères, permet à nos acquéreurs de diminuer leur taux d'endettement générant :

- Soit un gain mensuel pour l'équilibre économique du foyer,
- Soit une capacité d'emprunt supérieure à celle estimée sans le bénéfice du PMS.

**Question 2:** Vous proposez des clôtures paysagères au service d'une transition douce entre espace public et privé.  
Est-ce bien pris en charge par l'aménageur?

**Réponse 2 :**

L'aménageur prendra en charge la réalisation des clôtures paysagères, transition douce entre espace public et privé.  
Ces aménagements participeront au développement de la biodiversité.

Les prestations et leur modalité de mise en œuvre seront à approfondir en collaboration avec notre équipe de maîtrise d'œuvre et notre Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable (AMO DD).



Les Jardins de Clopée à Giberne



l'Ecoquartier à Vernon

5

**Question 3 :** Pourriez-vous nous indiquer plus précisément la méthodologie que vous comptez mettre en œuvre pour assurer le suivi de la démarche « Habitat et Qualité de Vie » ?

**Réponse 3 :**

Accompagnés de notre AMO Développement Durable, nous travaillerons de concert avec notre interlocuteur du label Habitat et Qualité de Vie et notre équipe de maîtrise d'œuvre pour mener à bien les **phases Projet et Usage du label Habitat et Qualité de Vie** de la ZAC.

Par ailleurs, nous faisons partie du réseau Proclivis qui est adhérent permanent du label. Nous pourrons bénéficier de retours d'expériences concrètes et les mettre en pratique pour optimiser nos réalisations au sein du Nouveau Quartier.

Ces compétences réunies et ces différents partenariats nous permettront de définir précisément les modalités et cahier des charges à mettre en œuvre soit au travers des consultations portant sur les différents macro-lots, soit via notre propre Dossier de Consultation des Entreprises pour les opérations que nous réaliserons directement.

**Question 4 :**

Concernant votre phasage, la phase 2 que vous proposez semble poser un problème car elle est contradictoire avec la volonté de la Ville de ne pas avoir d'accès depuis la rue du Manoir et ne semble pas favorable au contexte de maintien de l'activité agricole.  
Pourriez-vous expliciter ou revoir le phasage proposé?

**Réponse 4 :**

Nouveau phasage proposé



Nous avons retravaillé la phasage de l'opération d'aménagement respectant ainsi le maintien de l'activité agricole en parallèle du développement des premières phases.

De l'Est vers l'Ouest, nous trouvons :

- ❖ Phase 1 : couture urbaine en continuité du centre-ville de Montivilliers (Condition essentielle d'acceptabilité du projet).  
Nous recommandons la création de la coulée verte dans la même temporalité que la phase 1 :
  - Espace de transition entre le nouveau quartier et les habitations préexistantes,
  - Écran naturel généré,
  - Sécurisation du passage du TRAPIL dès le début de l'opération,
- ❖ Phases suivantes avec libération progressive du foncier agricole permettant la poursuite des activités d'exploitation agricole autant que possible,
- ❖ De même, nous avons bien noté pour la phase 4 de ne pas créer d'accès sur la rue du Manoir.

**Question 5 :** Concernant les clôtures paysagères entre l'espace privé et public, pouvez-vous proposer pour certaines séquences urbaines (lots denses, espaces à proximité des espaces publics...) d'autres dispositifs en complément pour maîtriser la qualité du traitement de ses limites ?

**Réponse 5 :**

Pour maîtriser la qualité du traitement des limites entre les espaces privés et les espaces publics, nous proposerons, en concertation avec AMO Développement Durable et notre équipe de maîtrise d'œuvre, des aménagements dédiés.

A titre d'exemple, au sein de la ZAC les Jardins de Clopée, nous avons pour certaines phases réalisées des murets en enduit, puis d'autres en bois afin de privilégier des matériaux naturels et respectueux de l'environnement.

Des aménagements paysagers entre les liaisons piétonnes et les espaces partagés seront également étudiés avec notre équipe de maîtrise d'œuvre.



Les Jardins de Clopée à Giberville



Les Jardins de Clopée à Giberville

**Question 6:** Quelles approches avez-vous des différents espaces publics et pourriez-vous donner des exemples de traitement paysager qualitatif des espaces publics appuyés sur des références concrètes, avec un maillage d'espaces publics structurants le quartier en fonction des différents usages?

**Réponse 6:**

Les espaces publics de la ZAC doivent être intergénérationnels à l'image de la vie et de la Ville. Certains espaces seront dédiés aux enfants en bas âge qui pourront prendre la forme d'aire de jeux. Ce modèle de structure pourra également être adapté à différentes tranches d'âges, 4 à 12 ans, puis un espace de partage similaire au pumptrack pour les adolescents.



Exemple de pumptrack sur l'Oree d'Ardenne à Rets



Exemple d'aire de jeux sur les Jardins de Cintré à Giberville

Des lieux destinés à la pratique du sport seront également proposés au plus grand nombre avec un espace spécifique pour les personnes âgées. Cette appropriation par les aînés leur permettra de poursuivre leur activité physique, de travailler leur mobilité et de bénéficier d'un lieu d'échange et de partage.



Les Jardins de Clopée à Giberville

A titre d'exemples, nous avons réalisé ce type d'installation dans la ZAC des Jardins de Clopée à Giberville, mais également dans l'Ecoquartier de Verson.



Les Jardins de Clopée à Giberville



Les Jardins de Clopée à Giberville

Du mobilier urbain et des espaces de détente trouveront leurs places aux intersections des axes de mobilité de la ZAC générant des lieux de discussion et de partage.

A titre d'exemple, les Jardins de Clopée, à Giberville, invitent à l'exploration des différents espaces au travers des 5 sens. Selon le sens traité, la végétation, l'organisation de l'espace et la conception varient.

**Question 7:** Sur l'espace public identifié comme étant la place, est-il possible d'accueillir des activités commerciales ou événementielles ponctuelles avec des aménagements adaptés ?

**Réponse 7:**

Sur l'espace public identifié comme étant la place, mais également au cœur du clos masure, deux lieux dédiés aux festivités et rassemblement, nous contacterons les services de la Ville, voire par le biais de Monti Spectacles, pour envisager l'organisation d'événements comme :

- Marché de l'artisanat,
- Foires à tout,
- Fête des voisins,
- Commerces itinérants,
- Spectacles de rue.



Il s'agira d'une place aménagée et équipée en conséquence aux moyens d'espaces minéralisés, d'éclairage public adapté et de bonnes dites foires permettant aux commerçants de se raccorder aux branchements nécessaires à leur activité.

C'est aussi dans cet esprit de partage que cette place sera dédiée à la conception participative des habitants avec une enveloppe de 40 000 € (Cf. : question 12).



12

**Question 8 :** Représenter lors de l'audition, les détails de la programmation des 428 logements (typologie, statut d'occupation, forme d'habitat (intermédiaires, collectifs, maisons groupées...))

**Réponse 8 :**

Les éléments détaillés de la programmation sont repris ci-après :

Statut d'occupation	Forme urbaine	SDP unitaire	Typologie prévisionnelle
107 Secteur social, dont :			
50 collectifs locatifs LLS (2ML)	Locatif	Collectif - R+3	65 m <sup>2</sup> SDP moyen 22 T2 / 15 T3 / 13 T4
29 intermédiaires LLS (3ML)	Locatif	Intermédiaire - R+1+C	65 m <sup>2</sup> SDP moyen 13 T2 / 9 T3 / 7 T4
28 MIG LLS (1ML)	Locatif	Maisons groupées - R+C	85m <sup>2</sup> SDP moyen Maisons 3 T3 / 25 T4
321 Secteur libre, c/s accession sociale, dont :			
100 Collectifs (4ML) dont 20 logements en accession sociale	Accession	Collectif - R+3 (R+1+C à l'Est)	60 m <sup>2</sup> SDP moyen 50 T2 / 30 T3 / 20 T4
37 intermédiaires (4ML)		Intermédiaire - R+1+C	65 m <sup>2</sup> SDP moyen 17 T2 / 11 T3 / 9 T4
37 Terrain à bâtir grand	Accession	Maisons isolées - R+C ou R+1	Maison
67 Terrain à bâtir moyen	Accession	Maisons isolées - R+C ou R+1	Maison
36 Terrain à bâtir dense	Accession	Maisons isolées - R+C ou R+1	Maison
44 Terrain à bâtir dense – accession sociale	Accession	Maisons isolées - R+C ou R+1	Maison

**Question 9 :** Pourriez-vous présenter vos actions concrètes visant à réduire le bilan carbone de la construction (circuits courts, choix des matériaux, ...), ainsi que les dispositifs mis en œuvre pour garantir la qualité et la durabilité du bâti à long terme ?

**Réponse 9 :** Le bilan carbone de la construction passe également par celui de la ZAC. Il convient donc de traiter ce sujet en deux phases.

En tant qu'aménageur, nous réaliserons, en coopération avec notre AMO DD, un bilan carbone, et travaillerons de concert pour mettre en œuvre des matériaux innovants.

A titre d'exemple, le cabinet Efficacity a réalisé un bilan carbone pour la ZAC de ROTS pour le compte d'EDIFIDES et les voies de mobilité douces seront réalisés avec un revêtement naturel issu d'une gamme de matériau végétal.

En tant que promoteur, nous rédigerons un cahier des charges encadrant les modes constructifs afin de répondre au mieux aux performances énergétiques et au cycle de vie. Nous privilierons les matériaux biosourcés, l'usage de structure bois ou encore l'utilisation de béton bas carbone par exemple.

Nous demanderons que certains macro-lots soient réalisés selon des exigences thermiques supérieures à la norme en vigueur au moment du dépôt de permis de construire. Ainsi, si la réglementation thermique en vigueur demande que les constructions soient réalisées avec un seuil actuellement considéré 2025, nous imposerons que le seuil à atteindre corresponde au seuil supérieur soit 2028.

**Question 10 :** Pourriez-vous préciser la mission confiée à l'AMO Développement Durable (AMO DD) ainsi que des références de collaborations similaires déjà effectuées?

**Réponse 10 :**

Dans le cadre de ses missions, l'AMO Développement Durable analyse des solutions alternatives et innovantes pour le processus de développement de la ZAC tant sur la gestion énergétique, que l'implantation des constructions, ou la gestion de l'eau, mais également sur les espaces verts et le mobilier urbain.

L'AMO DD devra identifier, comprendre et évaluer les besoins pour proposer de nouvelles manières de produire, stocker, distribuer ou consommer, par rapport aux solutions classiques.

L'AMO DD contribuera également à la mise en œuvre du label Habitat et Qualité de Vie.

L'objectif est de :

- **Réduire l'impact environnemental** (moins de CO<sub>2</sub>, moins de gaspillage),
- **Améliorer l'efficacité** (consommer moins pour le même service),
- **Valoriser l'innovation** (technologies émergentes, nouveaux modèles économiques),
- **Réaliser les études ENR,**
- **Réaliser les études d'ensoleillement,**
- **Réaliser le suivi de la démarche environnementale.**

**Question 11 :** Quand aura lieu le choix de l'AMO Développement Durable (DD)? Est-ce que la Ville sera associée au choix de l'AMO DD? Participe-t-il à l'élaboration du cahier des charges pour le choix de la maîtrise d'œuvre?

**Réponse 11 :**

Le choix de l'AMO Développement Durable est prévu dans le mois suivant la désignation du lauréat et la notification du traité de concession, en concertation et totale transparence avec la Ville afin de poser des bases solides de partenariat pour la réalisation de la ZAC Nouveau Quartier.

A l'issue de ce choix, un cahier des charges sera rédigé et soumis à l'AMO DD, puis un cahier de prescriptions sera établi et communiqué à l'équipe de maîtrise d'œuvre permettant ainsi de respecter au mieux les attentes et besoins de la Ville et des futurs habitants.



**Question 12.:** Envisagez-vous d'allouer un budget participatif dédié à l'aménagement des espaces publics en lien avec les habitants?

**Réponse 12.:**

Comme nous l'avons d'ores et déjà mis en place pour d'autres projets, nous réaliserons une concertation avec les habitants nouvellement installés afin de définir leurs besoins et attentes en vue d'aménager un ou des espaces publics préalablement identifiés. Cette démarche participative permet une meilleure appropriation des espaces publics et ainsi un « vivre ensemble » réussi.

Il faut noter qu'un pré-verdissement est tout de même réalisé lors de la phase de travaux afin de livrer un espace public fini et sécurisé, intégrant les aspects techniques de gestion des réseaux par exemple, avant appropriation par les habitants lors de la démarche participative.

Nous consacrerons un budget de 40 000 € pour la réalisation de cette personnalisation participative de site.

A titre d'exemple au sein de la ZAC Les Jardins de Clopée à Giberville, nous avons réalisé une aire de loisirs de 4 500 m<sup>2</sup> dédiée à tous les habitants afin de favoriser les échanges entre les résidents, de créer du lien et de partager des moments de convivialité, de culture ou de détente.



17

**Question 13:** Quelles références avez-vous en matière de concertation et de mise en œuvre, avec ou sans AMO ? Et dans ce cas, lesquels ?

**Réponse 13:**

Dans le cadre de la réalisation en cours de la ZAC de Giberville, nous avons organisé une concertation multi participants :

- Comité participatif d'adultes,
- Conseil municipal des enfants de la Commune,
- Direction des collège et école primaire situés à proximité de la ZAC.

Cette concertation a permis d'aboutir à la création et réalisation d'une aire de loisirs multi usages de 4 500 m<sup>2</sup> destinée à toutes les générations :

- Piste de course à pied pour les scolaires,
- Agrès de sport pour les personnes âgées permettant de travailler la mobilité,
- Aires de jeux pour les enfants de 2 à 18 ans,
- Espace d'expression artistique dans l'amphithéâtre en plein air,
- Equipements sportifs de tous âges.

De manière récurrente, nous réalisons des concertations avec les riverains des ZAC et les nouveaux habitants afin de faire évoluer les opérations en prenant en compte les nouveaux besoins exprimés, comme cela a été le cas pour la ZAC l'Orée d'Ardennes à Rots.



Les Jardins de Croisée à Giberville



Les Jardins de Clouée à Giberville

18

Nous proposons de travailler en partenariat avec la société Territ'Âges Conseil en qualité d'AMO Démarche Participative, si ce choix vous convient.

« Territ'Âges conseil agira en qualité d'AMO Démarche Participative et veillera à ce que les enjeux du vieillissement, du handicap, des mesures favorables à la santé ainsi que l'innovation soient pleinement intégrés à chaque étape de la concertation.

Concrètement, cela signifie que la réflexion collective ne se limitera pas à une approche générale de l'aménagement, mais qu'elle tiendra compte des attentes et des besoins actuels de chacun, afin d'anticiper les évolutions démographiques et d'assurer la pérennité des choix d'aménagement.

L'expertise apportée permettra d'identifier les besoins précis en matière de déplacements, d'habitat, de services, de lien social et de qualité de vie, puis de les transformer en préconisations directement exploitables par la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

Cette vigilance méthodologique permettra d'alimenter les choix de conception de la ZAC et d'assurer que le projet final soit inclusif, adapté à tous les âges et durablement cohérent avec les politiques publiques en faveur du bien vieillir. »

Romain MIELLE-CHIROUZE  
Directeur



**Question 14 :** Pourriez-vous expliciter la procédure de sélection des promoteurs et bailleurs au regard des objectifs qualitatifs du projet et en lien avec la Commune?

**Réponse 14 :**

La **sélection des bailleurs**, préalablement identifiés en concertation étroite avec la Commune se déroulera comme suit :

- Notre modèle aménageur/promoteur permet une plus grande flexibilité, en laissant la possibilité de vente de macro-lot à un bailleur, ou de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à 1 ou plusieurs bailleurs selon ce qui aura été décidé conjointement au regard des intérêts de la Ville (attribution prioritaire aux Montivilliers par exemple),
- Un cahier des charges de Cession de terrain annexé à chaque macro-lot, (engagements de performance environnementales, production de 107 logements collectifs, intermédiaire et en Maisons Individuelles Groupées). Cet élément sera déterminant pour la sélection du bailleur.



Concernant la **sélection des promoteurs**, nous proposons qu'EDIFIDES réalise majoritairement les 137 logements en accession libre et accession sociale. Les projets réalisés seront soumis à la Ville pour validation puis présentés en concertation aux habitants.

Notre modèle et notre ADN permettent de mettre en avant la mixité sociale au cœur des différents macro-lots. Au sein d'un même macro-lot, nous commercialisons les logements soit en VEFA soit en accession sociale (PSLA), en apportant les garanties de sécurisation aux acquéreurs.

Cette grande flexibilité qui nous est propre va de pair avec l'engagement de respect intégral du Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Ce type de commercialisation est maîtrisé par nos équipes et permet à la Ville de Montivilliers de réduire le nombre d'interlocuteurs et de simplifier les échanges de travail.



**Question 15:** Vous indiquez un foncier public acquis pour une surface de 132 260 m<sup>2</sup>, or les parcelles à acquérir sont les suivantes:

- Parcelle Ville de Montivilliers AC 351 d'une surface de 139 131 m<sup>2</sup> dont il convient de déduire la surface réservée à la coulée verte, soit environ 4 000 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle Communauté Urbaine AC 350 d'une surface de 2 511 m<sup>2</sup>

Ainsi, pouvez-vous réactualiser le prix d'acquisition du foncier dans votre bilan (confirmer ou modifier le prix d'acquisition après réactualisation des surfaces) et distinguer le foncier acquis auprès de la Ville de celui acquis à la Communauté Urbaine ?

**Réponse 15 :**

Nous avons posé une question complémentaire sur les surfaces car, malgré l'absence de plan en dwg, la surface de la parcelle AC 351 nous apparaissait plutôt de l'ordre de 10 000 m<sup>2</sup> et non 4 000 m<sup>2</sup>.

Au regard de la réponse reçue, nous avons actualisé les données et faisons le choix d'augmenter le prix d'acquisition au m<sup>2</sup> de façon à maintenir la charge foncière pour la Ville de Montivilliers à 2 380 680€, soit désormais un prix unitaire à 18,44€/m<sup>2</sup>.



18€ / m<sup>2</sup>

18,44€ / m<sup>2</sup>

**Question 16 :** Après réactualisation du bilan (confirmation ou modification du prix d'acquisition après réactualisation des surfaces) merci de nous confirmer que le montant d'acquisition du foncier public est fixe de manière forfaitaire et ne sera pas révisé en fonction des délimitations établies par le géomètre.

**Réponse 16 :**

Au regard de l'aspect estimatif des 10 000 m<sup>2</sup>, il semble préférable tant pour la Ville que pour EDIFIDES de conserver une valorisation au m<sup>2</sup> jusqu'à ce que les démarches de bornage et de découpage foncier soient réalisées par le géomètre.



**Question 17:** Pourriez-vous dans votre bilan distinguer le logement en accession libre et celui en accession sociale ?**Réponse 17:**

Notre bilan indique un montant global de recettes des logements en accession compte-tenu du fait que nos logements en accession sociale sont construits dans les mêmes macro-lots que les logements en accession libre. Ainsi, il n'est pas possible de distinguer la part de recette liée à l'une ou l'autre des accessions puisqu'il s'agit d'ensemble.

D'un point de vue analytique, c'est comme si 85% des macro-lots étaient vendus à 370 €/m<sup>2</sup> et les 15 % de PSLA avaient une charge foncière de 230€/m<sup>2</sup>, permettant au promoteur EDIFIDES de proposer les logements dans les plafonds de prix du PSLA mais surtout dans les plafonds de prix compatibles avec les revenus (soit environ 2800 € TTC/m<sup>2</sup> habitable).

CHARGES DE L'OPÉRATION	
1- Foncier	3 040 938 € HT
2- Travaux	6 655 906 € HT
3- Participations	2 534 123 € HT
4- Frais d'études	974 450 € HT
5- Honoraires et Frais Divers	2 629 034 € HT
PRÉVISIONNEL ET RECETTES	
1- Locatif Social (107 lots)	1 427 850 € HT
2- Accession Libre (117 lots)	2 941 750 € HT
3- Accession Sociale (20 lots)	
4- Terrains à bâtir Libre (140 lots)	10 370 867 € HT
5- Terrains à bâtir en Accession sociale (44 lots)	2 451 416 € HT
<b>MARGE</b>	La marge prévisionnelle est de 7,9 %

Notre bilan est annexé aux présentes.

Accession sociale

24

**Question 18 :** Article 16.4 du traité de concession : Vous proposez d'affecter la participation pour la coulée verte et la démolition de la jardinerie. Ces équipements représenteraient un montant estimé à 1 040 000 €, soit un montant inférieur aux participations envisagées. Pourriez-vous nous faire part de vos propositions concernant les modalités d'affectation des participations, afin de garantir à la Ville une perception effective des montants prévus ? Pour rappel, l'ensemble des frais portés par la Ville à ce jour pour le « Nouveau Quartier » se décomposent comme suit :

Acquisitions foncières et frais annexes : 3 560 000 € HT

Etudes préalables : 1 330 000 € HT

Engagement dans la démarche HQV : 20 000 € HT

Travaux et honoraires, à savoir démolition jardinerie et aménagement de la coulée verte : 1 040 000 € HT

Frais divers et frais financiers : 800 000 € HT

Les recettes perçues par la Ville, y compris les participations, doivent en priorité être affectées au financement de ces frais.

**Réponse 18 :**

Nous avons bien conscience que la Ville a engagé de nombreuses dépenses dans le cadre de l'élaboration de ce nouveau quartier et que vous souhaitez avant tout affecter en priorité les participations au financement de ces frais. Néanmoins, les financements alloués par l'aménageur dans le cadre du traité de concession sont strictement encadrés par le code de l'urbanisme.

Dans le cadre d'une relation de confiance entre aménageur et collectivité, il nous est essentiel, afin de préserver les ressources financières de la collectivité, de flécher les participations au profit de financements autorisés par le code de l'urbanisme. Ainsi, nous ne pouvons indiquer que les participations auront pour objet le remboursement des études d'ores et déjà réalisées ou le financement des frais divers et financiers (Article L300-4 du code de l'urbanisme).

Les participations financières de l'aménageur sont également encadrées par les articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme qui ne les autorise que dans une stricte mesure : « *Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.* »

*Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.*

*Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération. » (Article L311-4)*

C'est dans ce cadre, que nous proposons une affectation partielle de notre participation à la réalisation de la coulée verte (1 M€ HT Travaux + Études).

Nous sommes à votre écoute pour identifier d'autres équipements publics à venir que nous pourrions financer en tout ou partie (écoles, centre socio-culturel etc.), dans le respect des principes de proportionnalité et d'affectation. Le fléchage de la totalité des participations par voie de délibération permettra ainsi par compensation de rembourser une partie des frais engagés.

Afin de sécuriser le montage et le versement effectif des participations pour la Ville comme pour EDIFIDES, nous proposons de prendre à notre charge, le cas échéant, l'accompagnement d'un avocat spécialisé.

De plus, comme nous l'avons évoqué lors de l'oral, nous proposons à la Ville de Montivilliers de transposer sous forme de valorisation foncière la partie financière restante qui ne pourra pas être affectée au titre des participations, soit 1,4 M€ à ce jour. (Cf. : Bilan actualisé).

En suivant ce mécanisme, nous proposons d'augmenter la somme totale versée à 2 450 000€, correspondant à:

- o 1 000 000 € sous forme de participations autorisées par l'Article L300-4 du code de l'urbanisme,
- o 1 450 000 € sous forme de valorisation foncière complémentaire aux 2 380 680 € déjà prévus,  
Soit une augmentation de 50 000 €.

**Question 19:** Serait-il également possible de définir un échelonnement prévisionnel par phase des participations et acquisitions foncières, permettant une répartition cohérente et progressive des versements au profit de la Ville?

**Réponse 19 :**

L'échelonnement prévisionnel s'établit comme suit :

	Phase 1 4 <sup>ème</sup> trim. 2027	Phase 2 2 <sup>ème</sup> trim. 2030	Phase 3 4 <sup>ème</sup> trim. 2032	Phase 4 2 <sup>ème</sup> trim. 2035	TOTAL
Foncier Ville de Montivilliers <b>Base</b>	Environ 30 200 m <sup>2</sup> à 18,44€ soit 556 906 €	Environ 31 000 m <sup>2</sup> à 18,44€ soit 571 658 €	Environ 42 800 m <sup>2</sup> à 18,44€ soit 789 257 €	Environ 25 100 m <sup>2</sup> à 18,44€ soit 462 859 €	Env. 129 100 m <sup>2</sup> pour un total de 2 380 680 €
Foncier Ville de Montivilliers <b>Complément</b>	339 200 €	348 200 €	480 700 €	281 900 €	1 450 000 €
Foncier Le Havre Seine Métropole			Environ 1 010 m <sup>2</sup> à 18,44€, soit 18 624 €	Environ 1 500 m <sup>2</sup> à 18,44€, soit 27 680 €	2 511 m <sup>2</sup> pour un montant total de 46 304 €
Foncier Privé	Environ 10 740 m <sup>2</sup>				
Participations selon l'article L 311 C. Urba	233 900€	240 100 €	331 500 €	194 400 €	1 000 000 €

**Question 20 :** Article 23.1 du Traité de concession : la Ville n'envisage pas une indemnité au-delà de 15 %, ni le rachat des terrains non vendus. Merci d'en tenir compte dans votre proposition.

**Réponse 20 :**

Nous confirmons que l'indemnité prise en compte est de 15 % pour les modalités évoquées à l'article 23.1 du Traité de concession relatives à la résiliation de façon unilatérale pour motif d'intérêt général. Ce point sera modifié dans le traité de concession annexé.

Il convient également de préciser que seuls les terrains non viabilisés seront rachetés par la Ville car ils ne pourront faire l'objet de commercialisation.

**Question 21 :** Article 23.3 du Traité de concession : les conditions de rupture du contrat en cas de difficultés sérieuses rencontrées dans l'exécution du contrat ne peuvent être identiques à celles d'une résiliation simple et doit intégrer le risque pris par l'aménageur dans l'exécution du contrat, sauf à revoir à la baisse les conditions de l'article 23.1.

**Réponse 21 :**

Concernant l'article 23.3 du traité de concession portant sur la résiliation en cas de difficulté sérieuse, nous revenons donc à la rédaction initiale du traité de concession et la modifions en conséquence.

**Question 22 :** Pourriez-vous nous confirmer que le prix de vente des lots de terrains à bâtir sont les chiffres mentionnés dans le tableau financier et non ceux du mémoire technique (p.35) montant des différences ?

**Réponse 22 :**

Le prix de vente des terrains à bâtir est prévu comme suit et est évolutif en fonction des différentes phases de lancements commerciaux qui doivent intervenir tous les 3 ans. Une actualisation est prise en compte à hauteur de 1,8% par an.

Il convient de noter qu'actuellement, les statistiques d'OLONN (Observatoire du Logement Neuf en Normandie) sur les dernières années donnent un prix moyen à 185 €/m<sup>2</sup>, soit 74 000 € TTC pour un terrain de 400 m<sup>2</sup> en 2024/2025.

	2027 Phase 1	2030 Phase 2	2032 Phase 3	2035 Phase 4	Prix moyen
Terrain de 500 m <sup>2</sup>	95 000 € TTC	100 200 € TTC	105 700 € TTC	111 500 € TTC	102 000 €
Terrain de 400 m <sup>2</sup>	79 000 € TTC	83 300 € TTC	87 900 € TTC	92 700 € TTC	86 000 €
Terrain de 300 m <sup>2</sup>	70 300 € TTC	74 200 € TTC	78 300 € TTC	82 600 € TTC	70 000 €
Terrain de 300 m <sup>2</sup> - Accession sociale	60 300 € TTC	63 600 € TTC	67 100 € TTC	70 800 € TTC	

**Question 23 :** Les frais de concours de maîtrise d'œuvre ont-ils été pris en compte dans votre offre? Si pris en compte, merci de les faire apparaître, si non merci de les prévoir et de réactualiser votre offre en conséquence.

**Réponse 23 :**

Les frais de concours de maîtrise d'œuvre étaient intégrés dans nos frais d'études qui ont été actualisés par l'ajout des prestations demandées pour réaliser la phase Usage du label Habitat et Qualité de Vie.

(Cf. : Tableau page 31)

**Question 24 :** Avez-vous inclus dans vos dépenses, les frais relatifs à la labellisation « Habitat et Qualité de Vie » ?

**Réponse 24 :**

Les frais relatifs à la labellisation « Habitat et Qualité de Vie » ont bien été pris en compte dans les frais d'études.

(Cf. : Tableau page 31)

## Détails des frais d'études :

Dossier création ZAC	150 000 €
Urbaniste + BET VRD + paysagiste	509 700 €
Géomètre	80 000 €
<b>Frais de concours MOE</b>	<b>10 000 €</b>
Honoraires architecte conseil	78 000 €
AMO écologie	25 000 €
AMO Développement Durable	30 000 €
<b>Labellisation Habitat Qualité de Vie</b>	<b>26 750 €</b>
AMO Concertation + frais concertation	20 000 €
Géotechnicien - BET cavités souterraines	30 000 €
SPS	15 000 €
<b>TOTAL ETUDES</b>	<b>974 450 €</b>

**Question 25 :** Concernant le choix de la maîtrise d'œuvre, le programme fonctionnel évoquait la mise en œuvre d'un concours organisé par le concessionnaire. Merci de le prendre en compte dans votre offre et d'expliquer le déroulement du concours.

**Réponse 25 :** Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre attributaire de la ZAC sera réalisée en **totale concertation et en toute transparence avec la Ville et ce à chaque étape.**

En préambule de la consultation de maîtrise d'œuvre, appuyés par notre **AMO Développement Durable**, nous établirons un **cahier des charges** que nous soumettrons à l'approbation de la Collectivité puis proposerons à la relecture au comité de concertation.

Il intégrera la notion de **Maîtrise d'Usage**, qui pourra passer par exemple par un audit du projet de conception des espaces de rencontres ou de cheminement doux par des **associations luttant contre le handicap**. Les besoins étant différents selon les familles de handicap, il conviendra d'être en lien avec plusieurs de ces familles (mobilité réduite / déficience visuelle / déficience mentale).

Il s'agit de points au-delà du réglementaire et il est pour cela nécessaire de confronter la proposition au handicap.

L'intégration de **mesures favorables à la santé** devra également être prise en compte dans les compétences du MOE afin de proposer aux personnes âgées de profiter au quotidien d'équipements prolongeant le maintien à domicile.

## AMO DD

Cahier des charges :

- Maîtrise d'Usage,
- Mesures favorables à la santé

Validation Ville

Relecture Comité Concertation

Une **première phase de consultation** par publication sera ouverte auprès des maîtres d'œuvre préalablement validés par la Ville.

Il sera demandé de remettre un dossier de candidature comprenant des références sur des opérations similaires.

Une phase d'analyse et d'échanges avec la Ville sera entreprise afin de sélectionner trois équipes de maîtrise d'œuvre.

Dans une **seconde phase**, chaque équipe devra présenter un plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC, une esquisse de conception et participera à un **oral de présentation** en présence des représentants de la Ville et de l'AMO Développement Durable.

Au terme des auditions, une nouvelle **analyse conjointe** avec la Ville et l'aménageur aboutira à la désignation de l'équipe lauréate.

A titre d'exemple, nous avons mis en œuvre ce type de consultation sur la ZAC des Jardins de Clopée à Giberville.

## 1<sup>ère</sup> phase

Consultation MOE pré validés

Candidature (références opérations similaires)

Analyse

Echanges Ville

3 MOE retenus

## 2<sup>ème</sup> phase

Plan d'aménagement d'ensemble de ZAC + esquisse conception

Oral en présence Ville et AMO DD

Analyse conjointe

Lauréat

**Question 26 :** Lors de l'audition, merci de présenter des éléments de références adaptés à la démarche du projet « Nouveau Quartier » et à ses objectifs.

**Réponse 26 :**

Avec l'appui de notre AMO Développement Durable, de nos équipes de maîtrise d'œuvre et en partenariat constant avec les Villes concernées nous avons, depuis plusieurs années, mis en œuvre les différents items du label Habitat et Qualité de Vie qui reprend et intègre les objectifs et besoins du Nouveau Quartier porté par la Ville de Montivilliers.

Les ZAC Jardins de Cléopée à Giberville, l'Orée d'Ardennes à Rots et l'Ecoquartier de Verson répondent majoritairement à ces critères développés ci-après.



**Gouvernance :**

Pour chaque ZAC que nous réalisons, nous mettons en place un partenariat permanent et transparent avec la Ville tout au long de la ZAC. Au moyen de Compte- Rendu Annuel à la Collectivité, de Comités et de concertations, nous rencontrons et échangeons avec tous les interlocuteurs en lien avec la ZAC, qu'ils soient habitants de quartiers existants, nouveaux habitants des phases livrées, associations ou collectivités.

**Accession à la propriété :**

L'ADN d'EDIFIDES est de favoriser et développer la mixité sociale. Pour ce faire, nous proposons au sein de chaque ZAC que nous portons :

- Des macro-lots dédiés bailleurs sociaux,
- Des lots commercialisés en PSLA (Prêt Social Location Accession),
- Des prix maîtrisés sur des terrains à bâtrir,
- Des avantages exclusifs de financement via le Prêt Mission Sociale,
- Dans le cadre de la RSE, EDIFIDES veille à ce que la mixité intergénérationnelle soit un point privilégié de développement au cœur de nos ZAC.

**Convivialité villageoise :**

Comme nous avons pu l'évoquer au cours de nos échanges, nos réalisations sont systématiquement équipées de mobiliers urbains, d'aires de jeux de tous âges, et de lieux de convivialité offrant aux habitants des temps de partage, d'échanges, de loisirs et de quiétude.

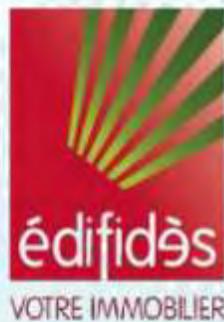
**Ecosystème vivant :**

L'étude environnementale menée par l'AMO Développement Durable, la prise en compte de la gestion de l'eau, l'intégration de la réglementation thermique supérieure pour certains macro-lots, les gestes au quotidien en faveur de l'écologie (livret d'accueil des habitants), la gestion des modes de déplacements doux et alternatifs, sont autant de thèmes que nous traitons et anticipons au sein de nos ZAC et de nos projets, et ce en étroite collaboration avec la Ville.

**Urbanisme, construction et paysage :**

Notre AMO Développement Durable aura pour mission d'accompagner le développement de la ZAC sur ces différents aspects et veillera à leur respect avec l'appui de notre équipe de maîtrise d'œuvre.





## Zac Nouveau Quartier

Réponses aux questions du 8 octobre 2025



Aménageur de vos espaces de vie



## Programmation

### Question 1:

Dans votre proposition, vous indiquez souhaiter réaliser jusqu'à 100 % des programmes collectifs et intermédiaires. Nous avons bien noté l'intérêt pour les logements en accession sociale intégrés au programme en accession libre. Toutefois, la commune souhaite ouvrir la possibilité d'intervention d'autres opérateurs pour certains macro-lots (promoteurs et / ou bailleurs en maîtrise d'ouvrage directe) pour chaque phase du projet. Quelle proposition pouvez-vous formuler à ce sujet ?

### Réponse 1:

Nous entendons votre souhait et vous proposons l'adaptation suivante:

Concernant les logements en accession libre :

EDIFIDES réalisera **environ 75%** des opérations de promotion de collectifs, soit environ 75 logements.

EDIFIDES réalisera **environ 50%** des opérations de promotion d'intermédiaires, soit environ 19 logements.

Les 20 logements en PSLA seront ainsi intégrés au sein des immeubles ci-dessus.

Pour les 25 logements collectifs et 18 intermédiaires confiés à des promoteurs autres qu'EDIFIDES, la procédure de sélection sera réalisée conjointement entre EDIFIDES et la Ville de Montivilliers au regard de la capacité du promoteur à respecter le cahier des prescriptions du macro-lot.

Concernant les logements locatifs sociaux :

EDIFIDES réalisera **environ 50%** des 107 logements sociaux, toutes catégories confondues, au travers de VEFA auprès d'organismes HLM validés conjointement.

Pour les 50% restants de logements à produire en Maîtrise d'Ouvrage Directe par les bailleurs, la procédure de sélection reste celle proposée lors de notre réponse du 26 septembre dernier. Et il pourra s'agir de plusieurs macro-lots, donc potentiellement plusieurs opérateurs.

Par ailleurs, pour les macro-lots dont la promotion sera assurée par EDIFIDES, nous proposons une mixité de programmation en intégrant des immeubles en accession et des immeubles en locatif social au sein d'un même ensemble immobilier.

## Programmation

### Question 2:

Pourriez-vous confirmer que la mention « ML » figurant dans votre tableau de programme correspond bien à « Macro-lot » ?

### Réponse 2:

La mention « ML » figurant au tableau et au bilan d'opération correspond effectivement à « Macro-lot ». Il s'agit plus précisément d'une approche numéraire du nombre de cages d'escaliers à réaliser en fonction du nombre de lots, et donc plus spécifiquement du nombre de bâtiments.

Pour du collectif, nous prévoyons environ 25 logements par cage d'escalier.

Pour de l'intermédiaire, nous prévoyons 8 à 10 lots par bâtiment.

Il sera néanmoins possible de regrouper plusieurs bâtiments sur un même Macro-lot. Ainsi, il sera possible de trouver 1, 2 ou 3 bâtiments par macro-lot, ce qui est recoupé par le plan guide fourni.

Il s'agit bien d'une proposition de répartition des Macro-lots, mais rien n'est figé à ce stade. Nous pourrons ensemble faire évoluer ce découpage indicatif.

## Programmation

### Question 3 :

- Dans le cadre de la réalisation des lots denses développés en terrain à bâtir, pourriez-vous proposer une méthodologie permettant de garantir la cohérence architecturale et urbaine et la réussite de mise en œuvre de ces séquences spécifiques ?

### Réponse 3 :

En premier lieu, il est ici rappelé que nous avons prévu **sur l'ensemble de l'opération** un suivi architectural rigoureux avec les interventions régulières d'un **architecte conseil**. La conformité au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) constitue une pièce obligatoire à chaque dépôt de Permis de Construire.

La question du traitement architectural harmonieux des lots denses est certainement la plus sensible du point de vue cohérence architecturale et urbaine.

C'est pourquoi nous avons, au-delà de l'architecte conseil, une méthodologie spécifique garantissant la réussite sur cet aspect.

Les lots denses sont la plupart du temps organisés par 3. Notre proposition est de flécher un ou plusieurs ensembles de 3 lots vers un **constructeur unique de Maisons Individuelles par lot de 3**, et ainsi garantir la cohérence architecturale et urbaine des 3 lots, à l'aune des aspects techniques, en respectant pour autant les attentes programmatiques des 3 acquéreurs.

Il faut noter que cette désignation de Constructeur de Maisons Individuelles pourra faire l'objet d'une consultation.

Et enfin, l'architecte conseil accompagne l'acquéreur et le constructeur pour le dépôt du PC.

A cet effet, il est souvent apprécié que l'architecte conseil puisse tenir une permanence en Mairie lors des périodes de fortes demandes de PC sur les terrains à bâtir.

## **Rôle d'Aménageur**

### **Question 4 :**

-Sur deux de vos trois références, nous avons constaté une association avec d'autres acteurs. Pourriez-vous, pour chacune d'elles, préciser votre rôle ? Nous relevons en effet qu'à Giberville, vous intervenez en co-aménagement aux côtés de Normandie Aménagement, tandis qu'à Verson, la SHEMA assure seule le rôle d'aménageur. Pourriez-vous également nous préciser ce qui a motivé, pour la ZAC Nouveau Quartier, le choix d'une candidature présentée individuellement plutôt qu'en groupement ?

### **Réponse 4 :**

En préambule, il convient de rappeler qu'EDIFIDES est aménageur et promoteur depuis 60 ans en Normandie. Ainsi, cette expérience nous a conduit à produire plus de 3 400 lots d'aménagement (Terrains à bâtir et macro-lots) depuis lors, qu'il s'agisse de Permis d'Aménager ou de ZAC.

Le traité de concession de VERSON a été signé en 2012 et constituait notre première opération de ZAC. En 2014, après deux années d'enrichissement de nos compétences internes pour mener à bien tous les paramètres d'une ZAC, nous avons signé avec NORMANDIE AMENAGEMENT le traité de concession de GIBERVILLE dans lequel notre rôle de co-aménageur a été pleinement tenu.

Et c'est ainsi que, gagnant en compétence et en expérience, nous avons répondu depuis 2014 à d'autres projets de ZAC de façon individuelle. Le ZAC de ROTHS que nous réalisons depuis 2019 en est un exemple. Répondre en groupement aujourd'hui s'envisagerait tout à fait dans le cadre d'un projet pour lequel un partenaire disposerait d'une compétence dont nous ne disposons pas (par exemple hospitalier, tertiaire, ...) et qui serait nécessaire à la bonne réalisation du projet d'aménagement.

Ceci n'est pas le cas pour le projet de la ZAC Nouveau Quartier constituée intégralement d'habitat.

C'est pourquoi nous avons fait le choix de répondre en candidature individuelle.

## Rôle d'Aménageur

### Question 5 :

À ce titre, la commune souhaite donc obtenir la garantie qu'une équipe dédiée, interne ou avec appui externe, sera constituée pour l'aménagement et le suivi du projet de ZAC, distincte de la partie promotion. Pouvez-vous confirmer cette organisation et en préciser les modalités ?

### Réponse 5 :

Nous vous confirmons la mise en place d'équipes dédiées distinctes pour chaque métier. Les compétences sur chacun des métiers sont disponibles au sein de notre agence de Rouen, mais nous aurons recours aux équipes et aux compétences du Siège à Caen.

Il faut noter qu'il y aura nécessairement une forte synergie entre les deux pôles métier pour assurer la réussite de la conception des Macro-lots de la ZAC. En effet, les Macro-lots accueillant des immeubles, en Libre ou en Social, nécessitent une implication en amont des équipes Promotion pour en garantir le parfait dimensionnement.

Comme indiqué lors de notre remise d'offre, Mathilde SANTAIS SOBRY sera votre interlocutrice pour la partie Aménagement.

Votre interlocuteur pour la partie Promotion vous sera présenté dès lors que le sujet de Promotion sera d'actualité (presque 2 ans après la signature du Traité de Concession).

Les pôles Aménagement et Promotion sont tous 2 pilotés par le Directeur d'Agence Etienne LANDRIEUX, et l'ensemble est supervisé avec l'appui du Siège.

Enfin, la Maîtrise d'Œuvre et l'architecte conseil sont pleinement intégrés au pôle Aménagement.

Le pôle promotion aura recours à d'autres Maîtrises d'Œuvre, soumises au respect du CCCT.

## Budget participatif

### Question 6 :

Concernant l'enveloppe allouée au budget participatif, la commune ne souhaite pas la concentrer sur la place centrale publique. En effet, cette dernière devra faire l'objet d'un traitement qualitatif, défini en phase de conception, et adapté aux différents usages envisagés (espace fluide, accueil de commerces temporaires, halle, etc.). Merci de confirmer la prise en compte d'un budget adapté à l'aménagement de la place centrale et le souhait de conserver un budget participatif pour d'autres emplacements.

### Réponse 6 :

Nous avons bien noté votre demande.

En premier lieu, nous vous confirmons que nous avons prévu le budget de réalisation de la place centrale dans le budget Travaux général.

Nous avons également cette enveloppe complémentaire de budget participatif qui sera donc affectée à une autre zone qui pourra être définie ensemble, très probablement dans les phases 2 et/ou 3. Cela permettra de réaliser directement ces aménagements en prenant en compte les idées et le budget de la participation citoyenne.

Concernant la méthodologie de participation citoyenne, il nous apparaît important de s'inscrire dans la démarche que la Ville de Montivilliers a entrepris depuis quelques années, et en particulier l'appel à projet de début d'année ayant permis de sélectionner les 7 projets:

- Proposition des habitants de la phase 1 concernant des zones définies préalablement entre la Ville et EDIFIDES
- Vote des habitants de la phase 1 parmi les propositions d'aménagement des espaces publics des zones définies.
- Réalisation d'un ou plusieurs projets dans l'enveloppe globale prévue de 40 000 €.

### **Bilan de l'opération**

#### **Question 7:**

Votre proposition sur les modalités d'affectation des participations a bien été prise en compte.  
Nous vous invitons à nous présenter votre meilleure offre financière dans le cadre de cette nouvelle phase de négociation.

#### **Réponse 7:**

Nous sommes heureux de vous avoir apporté cette possibilité réglementaire de répartition des participations.

Ainsi, notre offre remise le 24 septembre dernier s'établissait ainsi:

- Charge Foncière : 2 380 680 €
- Charge Foncière complémentaire 1 450 000 €
- Participations aux équipement publics : 1 000 000 €

Soit une somme totale de **4 830 680 €**

Notre meilleure offre, remise ce jour, s'élève à **4 850 000 €**, et se décompose ainsi:

- Charge Foncière : 2 380 680 €
- Charge Foncière complémentaire: 1 469 320 €
- Participations aux équipement publics : 1 000 000 €

## Bilan de l'opération

### Question 8 :

- Serait-il envisageable d'introduire un système de boni de l'opération en cas de résultat du bilan financier supérieur à celui prévu initialement, au profit de la commune ?

### Réponse 8 :

Nous sommes tout à fait disposés à introduire un système de boni en cas d'amélioration du résultat financier au terme de la concession. Cette approche financière est parfois mise en œuvre dans les traités de concession en cours, et nous pouvons vous proposer la rédaction suivante:

*« La marge du traité de concession était initialement de 1 337 k€. Cette prévision reste une hypothèse qui pourra varier en fonction de la commercialisation des biens et de la variation des coûts travaux notamment.*

*En cas de variation à la hausse de cette marge à l'issue de la phase 4 de la ZAC telle qu'elle sera définie dans le dossier de réalisation, il est convenu entre les parties que le concédant pourra bénéficier d'un boni de participations qui correspondra à 30% de la marge supplémentaire identifiée.*

*Ce boni de participations sera reversé sous les conditions suivantes :*

- Réalisation de la phase 4 par le concessionnaire ;*
- Après rétrocession des espaces communs de la ZAC (dont la phase 4) ;*
- A la constatation de la clôture budgétaire de l'opération. »*

Nous proposons que la proportion de répartition du boni se fasse proportionnellement à la part de dépenses revenant à la Ville dans le bilan prévisionnel du 24/09/2025, à savoir:

- Charge Foncière : 2 380 680 €*
- Charge Foncière complémentaire 1 450 000 €*
- Participations aux équipement publics : 1 000 000 €*

Soit une somme totale de 4 830 680 € sur un total de dépenses établi prévisionnellement à 15 834 449€, arrondi à 30%

**FONCIER****M\_DL251124\_178****CESSION - PARCELLE AY 383 - 6 RUE DES HERONS - AUTORISATION - SIGNATURE**

**Monsieur Thierry GOUMENT, Conseiller Municipal Délégué** - La Ville maintient sa démarche de rationalisation budgétaire à travers une gestion rigoureuse de son patrimoine. En effet, l'action foncière porte sur une démarche de mise en vente par la ville de son patrimoine bâti et non-bâti afin de favoriser l'émergence de projets structurants sur le territoire communal en optimisant les biens dont elle n'a pas plus l'utilité.

De plus, dans le cadre des opérations foncières engagées en 2025, elle a poursuivi la mise en œuvre de son plan de gestion des biens bâties et non bâties, incluant des cessions bâti et non-bâti par l'accompagnement du site Agorastore.

Agorastore est un outil de mise en concurrence en ligne par courtage d'enchères. En outre, l'objectif est de mettre en relation le vendeur et des acquéreurs. Aussi, les services d'Agorastore réalisent l'estimation et la stratégie de commercialisation ; la communication ; la gestion des acquéreurs et la vérification des dossiers ; l'accès au réseau qualifié et à une base de données ; le bilan des cessions et le suivi administratif des ventes notamment celle du terrain cadastré section AY 383 situé au 6 Rue des Hérons au profit d'Equinoxe - Prométhé Concept à l'issue d'une mise aux enchères qui s'est tenue durant onze semaines soit du 20 juin au 11 septembre 2025 inclus.

Dans ces conditions, le Pôle Attractivité et Grands Projets a sollicité le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie, dans le but de confirmer le montant arrêté lors de la mise aux enchères.

A la lumière de ces informations, le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie, dans son rapport en date du 23 octobre 2025, a confirmé le montant 141 343 euros net vendeur.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 ;  
**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L.3211-14 ;  
**VU** le budget primitif de l'exercice 2025 ;  
**VU** le rapport d'évaluation du pôle domaniale de la direction régionale des finances publiques de Normandie rendu le 23 octobre 2025 ;  
**VU** l'offre d'Equinoxe – Prométhé Concept lors de la mise aux enchères en date qui s'est tenue du 20 juin au 11 septembre 2025 inclus ;

**CONSIDÉRANT**

- Que le bien cadastré section AY 383 fait partie du domaine privé de la Ville ;
- Que la Ville n'a plus la nécessité à conserver ce bien dans son patrimoine communal ;
- Que d'Equinoxe – Prométhé Concept a confirmé son intérêt à se porter acquéreur au prix de 141 343 euros net vendeur ;
- Que les frais afférents à cette opération (frais de géomètre, de notaire, de négociation au profit d'Agorastore...) seront à la charge de l'acquéreur, conformément aux pratiques courantes en matière de cession immobilière.

**Sa commission municipale n°6 « Attractivité du territoire et urbanisme » réunie le mardi 18 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- D'autoriser la cession au profit d'Equinoxe – Prométhé Concept, ou de toute personne morale s'y substituant, pour le bien cadastré section AY 383 d'une superficie de 2 780 m<sup>2</sup>, situé au 6 Rue des Hérons à Montivilliers pour le prix de 141 343 euros net vendeur.

- D'autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant, à signer tout acte permettant la vente de ce bien à Equinoxe – Prométhé Concept.

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 024

Nature et intitulé : 01

Montant de la recette : 141 343 euros

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je cède la parole maintenant pour une question relative au foncier à Monsieur GOUVENT et là, il y a deux délibérations qui vont se suivre et peut-être va-t-il les présenter conjointement. Je vous laisse le soin de nous en dire plus sur la 13 et la 14.

**M. Thierry GOUENT** – Alors déjà, je rassure tout le monde, on ne vend pas d'école !

La Ville maintient sa démarche de rationalisation budgétaire à travers une gestion rigoureuse de son patrimoine. En effet, l'action foncière porte sur une démarche de mise en vente par la Ville de son patrimoine bâti et non bâti afin de favoriser l'émergence de projets structurants sur le territoire communal en optimisant les biens dont elle n'a plus l'utilité.

De plus, dans le cadre des opérations foncières engagées en 2025, elle a poursuivi la mise en œuvre de son plan de gestion des biens bâties et non bâties incluant des cessions bâti et non bâti par l'accompagnement du site Agorastore. Agorastore est un outil de concurrence en ligne par courtage d'enchères. En outre, l'objectif est de mettre en relation le vendeur et des acquéreurs. Aussi, les services d'Agorastore réalisent l'estimation et la stratégie de commercialisation, la communication, la gestion des acquéreurs et la vérification des dossiers, l'accès au réseau qualifié et à une base de données.

Le bilan des cessions et le suivi administratif des ventes, notamment celle du terrain cadastré section AY 383, d'une superficie de 2 780 m<sup>2</sup>, situé au 6 rue des Hérons, au profit d'Equinoxe Prométhée Concept, ainsi que celui cadastré section AM 822, AM 355 et AM 356, impasse Feuilloley, d'une superficie de 800 m<sup>2</sup>, au profit de Monsieur et Madame Fabien DELAHALLE, à l'issue d'une mise aux enchères qui s'est tenue durant 11 semaines, soit du 20 juin au 11 septembre 2025 inclus.

Dans ces conditions, le pôle attractivité et grands projets a sollicité le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie dans le but de confirmer le montant arrêté lors de la mise aux enchères pour ces deux terrains. À la lumière de ces informations, le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie, dans son rapport en date du 23 octobre 2025, a confirmé le montant de 141 343 € net vendeur pour celui rue des Hérons et de 30 200 € pour celui impasse Feuilloley.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte permettant la vente de ces deux biens, d'une part à Equinoxe et d'autre part à Monsieur Fabien DELAHALLE. Le montant total de la recette sera donc de 171 543 €.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur GOUENT. Vous avez évoqué à la fois la délibération 13 et 14. Il me faut évidemment faire voter l'une puis l'autre, mais peut-être sur ces deux délibérations 13 et 14, y a-t-il des questions, des remarques, des observations ?

En tout cas, je suis certain que notre adjoint aux finances est très content du résultat. On va attendre le vote, parce que dès lors qu'il s'agit de faire rentrer des recettes... Alors, s'il n'y a pas de question, je vous propose de les faire dans l'ordre.

La délibération 13 appelle-t-elle des abstentions ? Des votes contre ? Vote à l'unanimité.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

7302-SD

 <b>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>  Direction générale des Finances publiques Direction régionale des Finances Publiques de Normandie Pôle évaluation Domanièle Téléphone : 02,32,78,91,17 Mél. : dgfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  <b>POUR NOUS JOINDRE :</b> Affaire suivie par : Isabelle LUNA téléphone : 06,71,08,08,66 courriel : isabelle.luna@dgfip.finances.gouv.fr Réf. DS : 27278411 Réf OSE : 2025-76447-77264	 <b>FINANCES PUBLIQUES</b>  Direction Régionale des Finances Publiques de NORMANDIE 38 COURS CLEMENCEAU 76 000 ROUEN     <b>Ville de Montivilliers</b>  Rouen, le 23 octobre 2025
--	---

### AVIS DU DOMAINÉ SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr).*



*Nature du bien :*

Parcelles de terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

6 rue des Hérons, 76 290 MONTIVILLIERS

*Valeur vénale :*

141 343,00 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Nom contact : Fauvel Célia

Chargée des opérations foncières, de l'urbanisme et de l'habitat

Numéro de téléphone 02 35 55 15 29

Adresse courriel celia.fauvel@ville-montivilliers.fr

**2 - DATES**

de consultation :	21/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/10/2023
du dossier complet :	22/10/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Cession d'un terrain communal situé dans la ZAC tertiaire de la Lézarde suite à une mise en concurrence sur une période du 20/6/2025 au 11/09/2025. Candidat n° 2 retenu société Equinoxe pour un prix net vendeur de 141 343,00 €.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

#### 4 - DESCRIPTION DU BIEN

##### 4.1. Situation générale

Le bien est situé 6 rue des Hérons sur la commune de Montivilliers

##### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé au sein d'un ZAC correctement desservi, et longé par une voie ferrée.

##### 4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTIVILLIERS	AY 383	6 rue des Hérons	2780 m <sup>2</sup>	Tab activités
		TOTAL	2780 m <sup>2</sup>	

##### 4.4. Descriptif



Le terrain de forme régulière est situé à l'arrière d'un bâtiment à usage de Bowling et d'une maison d'habitation, et longé par la voie ferrée.

Il est enherbée et encombré de végétations sauvages, arbres et taillis.

Grande facilité de stationnement pour les véhicules.

En 2027, un arrêt de tramway sera situé à 100 mètres environ du terrain.

Cette ligne reliera la Gare du Havre à Montivilliers.

Une étude de portance et de pollution a été entreprise en 2020. Cette étude mentionne une présence de pollution.

##### 4.5. Surfaces du bâti

s/o

#### 5 - SITUATION JURIDIQUE

##### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriété de la ville de Montivilliers

##### 5.2. Conditions d'occupation

Libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

UZa du PLU. La zone UZ correspond aux sites d'activités économiques, en grande partie organisés dans le cadre de zone d'activités, et pour certains, inscrit dans une ZAC. La zone UZa, se trouve au sein de la ZAC tertiaire de la Lézarde, orientée principalement vers l'accueil d'activités commerciales ou de services

### 6.2.Date de référence et règles applicables

s/o

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Termes de comparaisons de terrains sur le secteur

Ref-CodeTerrain	Commune	Adresse	Date-miseen	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix (€)	Unité
481/I/P/88//	OCTEVILLE-SUR-MER	LE CRAMO LET	03/03/2025	3311	190 000	€/m <sup>2</sup>
ZC 07 95 /Z/ 103	SAINT-MARTIN-DU-MANOIR/ MONTIVILLIERS	195 RUE CAROLINE AIGLE	08/07/2025	8 000	240 000	€/m <sup>2</sup>
ZI 102 MONTI + ZC 91 92	SAINT-MARTIN-DU-MANOIR/ MONTIVILLIERS	210 RUE CAROLINE AIGLE	12/07/2021	5 007	240 336	48,00 €
B 1074	SAINT-LAURENT-DE-BREVEDENT	LES MAISONS BLANCHES	15/10/2021	8 893	500 000	56,22 €
238/B/1855//	EPOUVILLE	24 B RUE HENRI TERNON	02/09/2020	1617	90 000	55,66 €
238/B/1774//		LA GRANDE DIXMERESSE	03/06/2021	5594	173 000	30,93 €

#### 8.1.2.Autres sources internes à la DGFIP

avis de valeur en date du 13 décembre 2023 référencé 2023-76447-92215 pour une valeur vénale de 140 000,00 € assortie d'un marge d'appréciation de 10 %

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La négociation à hauteur de 50,84 €/m<sup>2</sup> est conforme aux termes de comparaisons et à l'avis de valeur précédent . Elle peut donc être validée par les services.

## 09- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 141 343,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 127 208,70 € en valeur arrondie.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances Publiques de la Normandie et de la Seine-Maritime et par délégation

Isabelle LUNA, inspecteur des Finances Publiques et évaluatrice.



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

**M\_DL251124\_179****CESSION - PARCELLES AM 822, 356 ET 355 - IMPASSE FEUILLOLEY - AUTORISATION - SIGNATURE**

**Monsieur Thierry GOUMENT, Conseiller Municipal Délégué** - La Ville maintient sa démarche de rationalisation budgétaire à travers une gestion rigoureuse de son patrimoine. En effet, l'action foncière porte sur une démarche de mise en vente par la ville de son patrimoine bâti et non-bâti afin de favoriser l'émergence de projets structurants sur le territoire communal en optimisant les biens dont elle n'a pas plus l'utilité.

De plus, dans le cadre des opérations foncières engagées en 2025, elle a poursuivi la mise en œuvre de son plan de gestion des biens bâties et non bâties, incluant des cessions de biens bâties et non-bâties par l'accompagnement Agorastore.

Agorastore est un outil de mise en concurrence en ligne par courtage d'enchères. En outre, l'objectif est de mettre en relation le vendeur et des acquéreurs.

Aussi, les services d'Agorastore réalisent l'estimation et la stratégie de commercialisation ; la communication ; la gestion des acquéreurs et la vérification des dossiers ; l'accès au réseau qualifié et à une base de données ; le bilan des cessions et le suivi administratif des ventes notamment celle des terrains cadastrés section AM 822, AM 355 et AM 356 Impasse Feuilloley au profit de Monsieur et Madame Fabien DELAHALLE à l'issue d'une mise aux enchères qui s'est tenue durant onze semaines soit du 20 juin au 11 septembre 2025 inclus.

Dans ces conditions, le Pôle Attractivité et Grands Projets a sollicité le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie, dans le but de confirmer le montant arrêté lors de la mise aux enchères.

A la lumière de ces informations, le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques de Normandie, dans son rapport en date du 23 octobre 2025, a confirmé le montant 30 200 euros net vendeur.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2241-1 ;

**VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L.3211-14 ;

**VU** le budget primitif de l'exercice 2025 ;

**VU** le rapport d'évaluation du pôle domaniale de la direction régionale des finances publiques de Normandie rendu le 23 octobre 2025 ;

**VU** l'offre de Monsieur et Madame Fabien DELAHALLE lors de la mise aux enchères en date qui s'est tenue du 20 juin au 11 septembre 2025 inclus ;

**CONSIDÉRANT**

- Que les biens cadastrés section AM 822, AM 356 et AM 355 font partie du domaine privé de la Ville ;
- Que la Ville n'a plus la nécessité à conserver ces biens dans son patrimoine communal ;
- Que Monsieur et Madame Fabien DELAHALLE ont confirmé leur intérêt à se porter acquéreurs au prix de 30 200 euros net vendeur ;
- Que les frais afférents à cette opération (frais de géomètre, notaire, commission due à AgoraStore....) seront à la charge de l'acquéreur, conformément aux pratiques courantes en matière de cession immobilière.

**Sa commission municipale n°6 « Attractivité du territoire et urbanisme » réunie le mardi 18 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'autoriser la cession au profit de Monsieur et Madame Fabien DELAHALLE**, ou de toute autre personne morale qui s'y substituerait, des biens cadastrés section AM 822, AM 355 et AM 356 d'une superficie de 807 m<sup>2</sup>, situé Impasse Feuilloley à Montivilliers pour le prix de 30 200 euros net vendeur.

- D'autoriser Monsieur Le Maire ou son représentant, à signer tout acte permettant la vente de ce bien à Monsieur Fabien DELAHALLE.

**Impputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 024

Nature et intitulé : 01

Montant de la recette : 30 200 euros

*M. Jérôme DUBOST, Maire – J'imagine que c'est le même vote pour la 14 ? Pas d'abstention, pas d'opposition ?  
Délibération 14 adoptée à l'unanimité.*

*Merci, Monsieur GOUMENT, de ces présentations.*

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

7302-SD



Direction générale des Finances publiques.  
Direction régionale des Finances Publiques de Normandie

Pôle évaluation Domaniale

Téléphone : 02.32.18.91.17  
Mél : drfp76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Isabelle LUNA  
téléphone : 06.71.08.08.66  
courriel : isabelle.luna@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. DS : 27276695  
Réf OSE :2025-76447-77269



Direction Régionale des Finances Publiques de  
NORMANDIE  
38 COURS CLEMENCEAU  
76 000 ROUEN

**Ville de Montivilliers**

Rouen, le 23 octobre 2025

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible  
sur le site collectivites-locales.gouv.fr*



*Nature du bien :*

Parcelle de terrain à bâtir

*Adresse du bien :*

Impasse Feuilloley, 76 290 MONTIVILLIERS

*Valeur vénale:*

30 200,00 €

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

**1 - CONSULTANT**

Nom contact : Fauvel Célia

Chargée des opérations foncières, de l'urbanisme et de l'habitat

Numéro de téléphone 02 35 55 15 29

Adresse courriel celia.fauvel@ville-montivilliers.fr

**2 - DATES**

de consultation :	21/10/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	22/10/2023
du dossier complet :	22/10/2023

**3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE****3.1. Nature de l'opération**

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

**3.2. Nature de la saisine**

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

**3.3. Projet et prix envisagé**

Cession d'un terrain communal suite à une mise en concurrence sur une période du 20/6/2025 au 11/09/2025. Candidat n° 2 retenu Mr Fabien DELAHALLE pour un prix net vendeur de 30 200,00 €.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

**4 - DESCRIPTION DU BIEN****4.1. Situation générale**

Le bien est situé impasse Feuilloley sur la commune de Montivilliers

**4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau**

Le terrain est desservi par la voirie et supportait un bâti qui a été démolî.

**4.3. Références cadastrales**

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
MONTIVILLIERS	AM 822	Impasse Feuilloley	702 m <sup>2</sup>	Terrain nu
MONTIVILLIERS	AM 355	Rue Jean Jaurès	64 m <sup>2</sup>	Terrain nu
MONTIVILLIERS	AM 356	Rue des 4 Saisons	41 m <sup>2</sup>	Terrain nu
TOTAL			807 m <sup>2</sup>	

**4.4. Descriptif**

Le terrain est une friche de forme régulière composée de trois parcelles et situé au fond d'une impasse prenant sur l'avenue Maréchal Foch. Il abrite de la renouée du Japon, une plante envahissante et connue pour perturber les écosystèmes.

Il est situé à une trentaine de mètres de la voie ferrée sans protection (espace verts entre le terrain et la voie ferrée)

**4.5. Surfaces du bâti**

s/o

**5 - SITUATION JURIDIQUE****5.1. Propriété de l'immeuble**

Propriété de la ville de Montivilliers

**5.2. Conditions d'occupation**

Libre de toute occupation

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Ucb au PLU approuvée le 19/12/2024, zone urbaine pavillonnaire et quelques ensembles d'habitats collectifs à forte densité de logement social.

### 6.2.Date de référence et règles applicables

s/o

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Termes de comparaisons de terrains sur le secteur

Ref. Dossier	Commune	Adresse	Date évaluation	Surface (m²)	Prix (m²)	Prix
447/IAZ/593	MONTIVILLIERS	Avenue de la belle étoile	25/06/2025	228	7 182	31,50 €
ZI 102 MONTI + ZC 91 92	SAINT-MARTIN-DU-MANOIR/ MONTIVILLIERS	210 RUE CAROLINE AIGLE	12/07/2021	5 007	240 336	48,00 €
238/B/1774/0	EPOUVILLE	LA GRANDE DIXMERESSE	03/06/2021	5594	173 000	30,93 €
447/ICE/299/1	MONTIVILLIERS	RUE PABLO NERUDA	06/05/2022	2293	42 337	18,46
AD 676 AV 130	HARFLEUR/ MONTIVILLIERS	CHATEAU DE COLLEMOLINS	30/07/2021	15 989	400 000	25,02 €

Pour information, la parcelle mitoyenne AM 802 a été cédé sur la base de 30,21 €/m<sup>2</sup> en 2017

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La négociation à hauteur de 37,42 €/m<sup>2</sup> est conforme aux termes de comparaisons et à l'avis de valeur précédent . Compte tenu des éléments qui précèdent, elle peut être validée par les services.

## 09- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 30 200,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 27 180,00 € en valeur arrondie.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10- DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

~~Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.~~

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## **12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL**

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances Publiques de la Normandie et de la Seine-Maritime et par délégation

Isabelle LUNA, inspecteur des Finances Publiques et évaluateuse.



*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

**M\_DL251124\_180**

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC ENTRE LA VILLE ET LA COMMUNAUTE URBAINE LE HAVRE SEINE METROPOLE - AUTORISATION SIGNATURE**

**Monsieur Aurélien LECACHEUR, Conseiller municipal délégué** - La fourrière animale intercommunale, gérée par la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole, accueille sur son site situé au Havre sur le plateau d'Epremesnil, des infrastructures dédiées à l'hébergement et à la gestion des animaux.

Parmi ces équipements, des box spécifiques sont destinés à l'unité canine légère de la Police Municipale de Montivilliers, dans le cadre de ses missions de sécurité publique et de maintien de l'ordre.

Afin de formaliser cette collaboration et d'en préciser les modalités juridiques, techniques et financières, il est proposé de conclure, à titre gratuit, une convention d'occupation temporaire du domaine public entre la Ville et la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole pour une durée d'un an renouvelable tacitement quatre fois soit jusqu'au 23 décembre 2030.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de la Propriété des personnes publiques

**VU** le Code rural et de la pêche maritime, notamment ces articles L.214-1 à L.214-23 se portant sur les règles sanitaires et du bien-être animal applicables aux fourrières et aux animaux de travail

**CONSIDÉRANT**

- Que la présente convention permet à la Ville de Montivilliers de disposer d'une infrastructure adaptée pour l'unité canine légère de la police municipale, tout en optimisant l'usage du domaine public intercommunal. Elle contribue ainsi à la sécurité publique et à la protection animale relevant de l'intérêt général ;
- Que l'unité canine légère intervient dans des missions à haut risque (*maintien de l'ordre...*), justifiant un cadre strict pour l'hébergement des animaux ;
- Que la présente convention est acceptée et consentie à titre gratuit ;
- Que la présente convention est conclue pour une durée d'un an et renouvelable tacitement quatre fois pour la même durée à compter du 24 décembre 2025.

**Sa commission municipale « Attractivité du territoire et Urbanisme » réunie le 18 novembre 2025, consultée,**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- D'autoriser Monsieur Le Maire à signer une convention d'occupation temporaire avec la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole pour l'unité canine légère de la police municipale de Montivilliers.
- D'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents nécessaires à la finalisation de ce dossier.

**Sans incidence budgétaire**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je cède la parole sur une question foncière, et là ça va aller très vite, je pense, Monsieur LECACHEUR.

**M. Aurélien LECACHEUR** – Merci, Monsieur le Maire. Comme vous le savez, la Police municipale ne se limite pas qu'à ses agents en uniforme, ils reçoivent le renfort de deux chiens qui font partie de leur équipement. Ces chiens rentrent le soir à la fourrière intercommunale qui est leur lieu de vie en dehors des locaux de la Police municipale, et il s'agit ce soir de délibérer pour adopter la convention qui nous lie avec la Communauté urbaine propriétaire de la fourrière.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Très rapide. Pas de question ? Pas d'observation ?

Eh bien, je vous invite à m'indiquer si vous vous abstenez ? Si vous votez contre ? Pas d'abstention, pas d'opposition. Délibération adoptée. Nos deux malinois vont pouvoir continuer d'être abrités dans leur enclos au niveau de la fourrière animale intercommunale. J'en profite juste pour dire que la Police nationale est aussi locataire de ces box sur la fourrière. Merci.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC**

Entre les soussignées,

La Communauté urbaine, dont le siège social est situé à l'Hôtel de la communauté, sis 19 rue Georges Braque – 76085 Le Havre cedex, identifiée sous le numéro SIREN : 200 084 952, représentée par son Président en exercice, Monsieur Edouard Philippe, agissant pour le compte de celle-ci conformément à la délibération n° 20200123 du 15 juillet 2020 et à la délibération du conseil communautaire n° .... du .... et par délégation par Monsieur Florent Saint Martin, Vice-président en charge de l'habitat, l'urbanisme, le foncier, l'enseignement supérieur et la politique de la ville, agissant pour le compte de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, en exécution de l'arrêté de délégations accordées par le Président à ses vice-présidents n° 20250039 du 12 mars 2025.

ci-après dénommée la Communauté urbaine,

d'une part,

ET

La Ville de Montivilliers, dont le siège social est situé Place François Mitterrand – 76290 Montivilliers, identifiée sous le numéro SIREN 217604479 représentée par Monsieur Jérôme DUBOST, Maire de Montivilliers, agissant pour le compte de celle-ci en **vertu de la délibération n° .... en date.....**

ci-après dénommée L'OCCUPANT,

d'autre part

Ensemble, ci-après dénommées les Parties.

**ARTICLE PRELIMINAIRE**

La fourrière animale intercommunale est gérée par la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Les locaux situés au Havre (Rouelles), plateau d'Epremesnil comprennent des box destinés à accueillir des chiens de l'unité canine légère de la Police Municipale de Montivilliers.

Dans ce contexte, il y a lieu de fixer les modalités d'occupation de ces locaux par la Police Municipale.

**ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La Communauté urbaine met à la disposition de l'OCCUPANT des locaux pour accueillir les chiens dans le cadre de leur activité.

La présente mise à disposition est consentie et acceptée aux charges, clauses et conditions suivantes, que l'OCCUPANT s'oblige à exécuter et à accomplir.

## ARTICLE 2 – DESIGNATION

Les biens mis à disposition, en l'état, sont situés sur les parcelles cadastrées section 539 AC n° 138 et 139 sis au Havre, lieu-dit le plateau d'Epremesnil d'une superficie totale d'environ 6 000 m<sup>2</sup> tel que délimité sur le plan joint à la présente convention (annexe n°1), sur lequel est édifié :

- 1- un bâtiment d'une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup> comprenant 9 box affectés exclusivement aux chiens de la police municipale.
- 2- un bâtiment d'une superficie d'environ 200 m<sup>2</sup>, à usage commun, dans lequel sont exercées conjointement les activités de la Communauté urbaine , de la police nationale et celles de l'OCCUPANT, comprenant une réserve alimentaire, une infirmerie pour les animaux, des vestiaires comprenant sanitaires et douches et une salle de détente.

## ARTICLE 3 – REGIME DE L'OCCUPATION

Le bien mis à disposition relevant du domaine public de la Communauté urbaine, la mise à disposition est régie par les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, et notamment son article L.2122-3 qui dispose que l'autorisation présente un caractère précaire et révocable.

## ARTICLE 4 – DROITS REELS

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels.

## ARTICLE 5 – DESTINATION

La mise à disposition des biens sus-désignés est accordée pour la réalisation de toute activité en lien direct avec l'unité canine légère de la Police municipale de Montivilliers.

A ce jour, deux (2) chiens sont hébergés sur le site. Tout hébergement supplémentaire devra toutefois faire l'objet d'un accord préalable de la Communauté urbaine, transmis par lettre recommandée dans un délai de quinze (15) jours calendaires.

Cette destination devra être respectée durant toute la durée de l'occupation.

L'OCCUPANT ne pourra exercer aucune autre activité, de quelque nature que ce soit, et sous quelque forme que ce soit, sans l'accord préalable et exprès de la Communauté urbaine.

Cet accord devra donner lieu à un avenant à la présente convention.

## ARTICLE 6 - DUREE

La présente convention est conclue à compter du 24 décembre 2025 pour une durée d'un an renouvelable 4 fois par tacite reconduction soit jusqu'au 23 décembre 2030.

Trois mois avant la fin de cette convention et dans le cas d'une volonté de poursuivre l'occupation, les Parties se rencontreront afin d'échanger sur les modalités de cette nouvelle mise à disposition.

En cas de non-renouvellement de la convention, la Communauté urbaine s'engage à respecter un préavis de 2 mois délivré par lettre recommandée avec accusé de réception.

## ARTICLE 7 – REDEVANCE - CHARGES

La présente mise à disposition est consentie à titre gratuit.

Il est cependant précisé que la valeur locative de la présente mise à disposition est estimée à 20 262 euros sur la base de 101.31 euros/m<sup>2</sup>/an (valeur 2025) sur le bâti.

La Communauté urbaine ne procèdera à la refacturation d'aucune charge à L'OCCUPANT.

## ARTICLE 8 – ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre un représentant de la Communauté urbaine et l'OCCUPANT.

Par le même fait de la prise de possession et si aucune réserve n'est formulée à ce stade, l'OCCUPANT sera réputé avoir une connaissance parfaite des lieux, de leurs avantages et inconvénients pour les avoir préalablement vus et visités.

En conséquence, il ne sera admis, après la prise de possession à réclamer aucune indemnité quelconque sous prétexte d'erreur, omission, défaut de désignation incompatible avec l'utilisation prévue. En ce qui concerne les vices cachés, il sera fait application de l'article 1721 du code civil.

Un état des lieux sera dressé dans les mêmes conditions lors de l'évacuation des lieux pour quelque cause que ce soit.

La comparaison de ces états des lieux servira de base pour déterminer, le cas échéant, les travaux de remise en état ou pour fixer les indemnités correspondantes aux travaux de ladite remise en état, à la charge de l'OCCUPANT.

## ARTICLE 9 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

L'OCCUPANT sera seul responsable à occuper les lieux qui lui sont attribués. Pendant le temps qui lui est imparti, il ne pourra ni les prêter, ni y installer de tiers, que ce soit en sa présence ou en son absence, sans décision exprès de la Communauté urbaine.

Il devra jourir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et à la bonne tenue des lieux.

La convention d'occupation temporaire ne confère à l'OCCUPANT qui le reconnaît expressément aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeuble à usage commercial, industriel, artisanal ou agricole.

L'OCCUPANT s'engage à prévenir immédiatement la Communauté urbaine de toutes dégradations qu'il constaterait dans les lieux, entraînant des réparations à la charge du propriétaire.

L'OCCUPANT devra en toute circonstance s'assurer de la sécurisation des box pour éviter que les animaux ne s'échappent. De manière générale, il devra veiller à bien fermer le site après chacune de ses allées et venues.

L'OCCUPANT devra veiller à l'entretien du bâtiment sécurisé dans lequel il exerce seul son activité pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'OCCUPANT s'engage à laisser la Communauté urbaine visiter les lieux ou les faire visiter chaque fois que nécessaire.

Il s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements en vigueur se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités exercées par la Communauté urbaine au titre de la fourrière animale, conformément au code rural et de la pêche maritime.

## ARTICLE 10 – RESPONSABILITE EN CAS DE DOMMAGES ET ASSURANCES

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son activité et renonce à tout recours à l'égard de la Communauté urbaine et ce pour quelque motif que ce soit.

Il est seul responsable, aussi bien à l'égard de la Communauté urbaine que des tiers, de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature que ce soit causé par son activité (notamment en cas d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux ...)

Il sera tenu personnellement responsable de tout incident, intervenu en dehors du bâtiment sécurisé dans lequel il exerce seul son activité, par un de ses chiens sur un bien ou une personne et devra en assumer toutes les conséquences financières, civiles etc... sans pouvoir se retourner contre la Communauté urbaine.

Il a la charge des réparations et des dégâts causés par lui-même ou toute personne morale ou physique intervenant pour lui ou missionnée par lui sur les ouvrages de voirie, les réseaux divers et l'aménagement général de la zone où se trouvent les terrains occupés.

Il devra déclarer immédiatement à la Communauté urbaine, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre la Communauté urbaine et ses assureurs, contre tout sinistre dont il pourrait être victime dans les lieux.

## ASSURANCES

Préalablement à son installation, l'OCCUPANT s'engage à fournir à la Communauté urbaine une copie de la police d'assurance et une attestation d'assurance valable pour la période couverte par la convention.

L'attestation d'assurance pourra être annuelle, dans ce cas, l'OCCUPANT s'engage à la transmettre tous les ans à la Communauté urbaine.

Cette police devra le garantir contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients et usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La garantie pour les dommages corporels doit être illimitée et pour les dommages matériels et immatériels à hauteur de la valeur réelle du bâtiment.

Toute police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours tant de l'occupant que de ses assureurs contre la Communauté urbaine.

L'occupant acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement sur demande de la Communauté urbaine. L'occupant s'oblige également à justifier, dans les quinze jours de la réception de la demande de la Communauté urbaine du paiement régulier des primes d'assurances correspondant aux polices qu'il a souscrit en application du présent article. En cas de défaut, la Communauté urbaine se réserve le droit de résilier la présente convention.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de la Communauté urbaine pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

L'occupant devra déclarer dans les délais légaux et convenu par les dispositions générales de leur contrat, et en informer la Communauté urbaine, tout sinistre ou dégradation dans les lieux, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

## ARTICLE 11 – TRAVAUX, MAINTENANCE ET REPARATIONS

L'OCCUPANT prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve au moment de l'entrée en jouissance.

La Communauté urbaine garde à sa charge l'entretien des locaux commun et de l'intégralité du site (Espaces Verts....)

Il devra veiller au bon état général du bien pendant toute la durée de la mise à disposition.

L'OCCUPANT sera tenu responsable des dégradations survenues de son fait, ou du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les lieux objet de la présente mise à disposition.

L'OCCUPANT ne pourra faire de travaux de quelque nature que ce soit sans l'accord écrit exprès et préalable de la Communauté urbaine.

Il garantit ou fait garantir que les installations, de toute nature, affectées à son activité soient en bon état d'usage, de réparation et de fonctionnement.

L'OCCUPANT devra entretenir et procéder au nettoyage des box qui lui sont mis à disposition.

## **ARTICLE 12 – RESILIATION, INDEMNISATION**

### **a) Retrait pour inexécution des clauses et conditions**

La présente convention d'occupation du domaine public pourra être résiliée par la Communauté urbaine en cas d'inexécution de l'une des obligations contractuelles 45 jours après une mise en demeure restée sans effet.

La résiliation intervenant de plein droit, si bon semble à la Communauté urbaine, et sans formalité judiciaire.

Etant ici précisé que la Communauté urbaine ne procédera à aucun dédommagement de l'OCCUPANT.

### **b) Retrait anticipé du titre**

- Par l'OCCUPANT, à tout moment, sous réserve de prévenir la Communauté urbaine deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'accusé réception.
- Par la Communauté urbaine, sous réserve de prévenir l'OCCUPANT deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'accusé réception pour les raisons suivantes :
  - pour un motif d'intérêt général
  - pour tous motifs tirés de la bonne administration des dépendances du domaine public de la Communauté urbaine et, le cas échéant, pour satisfaire les nécessités du fonctionnement de ses services et assurer le bon fonctionnement des services publics dont elle a la charge
  - en cas de force majeure
  - dans le cas où les locaux venaient à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté de la Communauté urbaine ou de force majeur.

### **c) Résiliation de plein droit**

La convention sera résiliée de plein droit en cas de disparition de l'OCCUPANT ou de disparition de l'objet de la présente convention.

La résiliation sera prononcée par décision de la Communauté urbaine sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux. Elle aura son plein effet au gré de la Communauté urbaine, soit rétroactivement à compter de la date du fait motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité.

### **d) Dispositions communes aux différentes résiliations**

Dans tous les cas, l'OCCUPANT ne pourra prétendre à l'attribution d'un autre terrain ou d'une indemnisation.

## **ARTICLE 13 – REPRISE DES LIEUX A LA FIN DE L'AUTORISATION**

A l'issue du titre d'occupation, soit à la date d'expiration de la convention, soit à l'expiration du délai imparti en cas de résiliation et sauf en cas de renouvellement de convention, l'OCCUPANT est tenu :

- d'évacuer tout encombrant, matériel, déchets et autres présents sur le site,
- de remettre à la Communauté urbaine les biens dans un état d'entretien et de fonctionnement correct.

Dans la négative, la Communauté urbaine pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant 45 jours, faire exécuter les travaux de remise en état, d'entretien et d'évacuation de tout encombrant aux frais et risques de l'OCCUPANT.

## **ARTICLE 14 – INTERDICTION DE CESSION**

L'autorisation d'occupation étant délivrée à titre personnel, il est interdit à l'OCCUPANT de céder à des tiers les droits résultants de la présente convention, à titre gratuit ou payant.

## **ARTICLE 15 -IMPOSTS**

Tous les impôts et taxes locatives, existants ou à venir, relatifs aux biens mis à sa disposition resteront à la charge de la Communauté urbaine.

## **ARTICLE 16 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE**

Conformément aux articles L.125-5 et R.125-23 à 27 du code de l'Environnement, et à l'arrêté du Préfet de la Région de Haute-Normandie, Préfet de la Seine-Maritime, numéro 2006-071, du 2 janvier 2006, la Communauté urbaine informe l'OCCUPANT de l'existence des risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les biens et droits immobiliers objets des présentes.

Ainsi, il résulte de la fiche d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs ce qui suit littéralement rapporté :

### **1. Arrêté préfectoral : n° 2006-071 du 2 janvier 2006 annexé à la présente convention**

D'autre part, la Communauté urbaine déclare que le bien objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du code des assurances.

Peuvent être consultés en Mairie auprès du service Patrimoine, les documents suivants :

- la copie de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Seine-Maritime en date du 2 janvier 2006, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune du Havre sur les risques naturels et technologiques majeurs,
- la fiche d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs par application des I, II de l'article L.125-5 du code de l'Environnement,
- l'état des risques établi directement par la Communauté urbaine,
- la cartographie informative des risques naturels.

## **ARTICLE 17 - JUGEMENT ET CONTESTATION**

Les contestations qui s'élèveraient entre la Communauté urbaine et l'OCCUPANT, au sujet de l'interprétation et de l'exécution de la présente convention, seront soumises au Tribunal compétent.

#### **ARTICLE 18 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

L' OCCUPANT, La Ville de Montivilliers, dont le siège social est situé, Place François Mitterrand à Montivilliers.

La Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, dont le siège est situé 19 rue Georges Braque au Havre.

#### **ARTICLE 19 – ANNEXES**

- Plan
- ERMNT

Fait au Havre, en deux exemplaires, le

La Communauté urbaine  
Le Havre Seine Métropole

La Ville de Montivilliers

Pour le Président et par délégation,

Florent SAINT MARTIN  
Vice-Président

Jérôme DUBOST  
Maire

**M\_DL251124\_181****ANCIEN BÂTIMENT DES NOTAIRES 7 RUE LEMONNIER ET 1 RUE FORTIER - CESSION PAR L'EPFN AU PROFIT DE LOGEO SEINE - AUTORISATION - SIGNATURE**

**M. Thierry GOUMENT, Conseiller Municipal** - Conformément à la réserve foncière du 3 juillet 2019, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) porte un ensemble immobilier à usage professionnel (ancien office notarial) situé à MONTIVILLIERS, Rue Henry Lemonnier et Rue du Docteur Fortier, se composant :

- D'un bâtiment principal, lots 1,2,3,4,6,9,10 et 11 de l'immeuble de copropriété situé 5 Rue Henry LEMONNIER, cadastré section AN n°212 pour une contenance de 388 m<sup>2</sup> ;
- D'un bâtiment secondaire, lot n°1 de l'immeuble en copropriété situé 1 Rue du Docteur FORTIER, cadastré section AN n°210 pour une contenance de 55 m<sup>2</sup> ;
- De locaux d'archives cadastrés section AN n°696, pour une contenance de 22 m<sup>2</sup> et AN n°1020 pour une contenance de 13 m<sup>2</sup>.

A l'été 2022 La Ville a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt afin de céder ce bien. En effet, La Ville souhaite que ce bien évolue à vocation mixte « d'Habitat et d'Activités » afin d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et de renforcer l'attractivité de secteur patrimonial rénové.

La Ville a réceptionné six candidatures à l'acquisition. Après audition, la Ville a retenu deux candidats, après poursuite du dialogue compétitif, seul un candidat a maintenu sa candidature. A ce jour, la Ville dispose d'une candidature sérieuse, expérimentale et innovante, en totale adéquation avec la vision de la Ville, il s'agit du projet porté par Le Bailleur Social Logéo Seine et La Ligue Havraise.

Le Bailleur Social projette une partie restauration incluse de type « café joyeux », imbriquée avec un espace de co-working et une ressourcerie au rez-de-chaussée et de l'habitat en co-living dans les étages. Le projet du Bailleur Social promeut le lien social et la citoyenneté. Il vise à rompre l'isolement, à préserver l'autonomie, à soutenir les aidants, et à transmettre le savoir-faire. Le Bailleur Social propose un prix d'acquisition à hauteur de 400 000 €.

Et aux termes de la convention qui lie l'EPF Normandie, la municipalité s'est engagée au rachat de la propriété désignée ci-dessus à l'issue du portage. Il convient donc d'autoriser la cession des propriétés cadastrées suivantes :

- section AN numéro 212 d'une contenance de 388 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 5 Rue Henry LEMONNIER, par l'EPF Normandie au profit de Logeo Seine ;
- section AN numéro 696 d'une contenance de 22 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 5 Rue Henry LEMONNIER, par l'EPF Normandie au profit de Logeo Seine ;
- section AN numéro 1020 d'une contenance de 13 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 5 Rue Henry LEMONNIER, par l'EPF Normandie au profit de Logeo Seine ;
- section AN numéro 210 d'une contenance de 55 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 1 Rue du Docteur FORTIER, par l'EPF Normandie au profit de Logeo Seine.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général de la propriété des personnes publiques

**VU** la convention pluriannuelle 2017-2021 entre l'EPF Normandie et la Ville de Montivilliers,

**VU** l'Appel à Manifestation d'Intérêt,

**VU** la réponse du bailleur social à l'Appel à Manifestation d'Intérêt,

### **CONSIDÉRANT**

- Que le bailleur social concourt à l'intérêt général ;
- Le caractère social et inclusif de la proposition du Bailleur Social,
- Que la Ville avait demandé et obtenu des prolongations de portage auprès de l'EPF Normandie,
- Que la Ville n'a pas de nécessité à intégrer ce bien dans son patrimoine,
- Que les frais relatifs à cette opération seront à charge de Logeo Seine,

**Sa commission municipale « Attractivité du Territoire et Urbanisme » réunie le 18 novembre 2025, consultée,**

Après en avoir délibéré,

## DÉCIDE

- D'autoriser l'EPF Normandie à céder les 4 propriétés cadastrées suivantes directement au profit de Logeo Seine qui se substituera ainsi à la commune dans tous les actes nécessaires à la rétrocession :

- section AN numéro 212 d'une contenance de 388 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 5 Rue Henry LEMONNIER ;
- section AN numéro 696 d'une contenance de 22 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 5 Rue Henry LEMONNIER ;
- section AN numéro 1020 d'une contenance de 13 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 5 Rue Henry LEMONNIER ;
- section AN numéro 210 d'une contenance de 55 m<sup>2</sup>, sise à Montivilliers, 1 Rue du Docteur FORTIER.

### Sans incidence budgétaire

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Monsieur GOUMENT, vous reprenez la parole, cette fois-ci pour une seule délibération, qui est en lien avec le propos introductif de tout à l'heure qui concerne l'ancien bâtiment, ce qu'on appelle l'office notarial, rue Lemonnier et rue Fortier. Vous nous expliquez comment ça fonctionne de manière à ce qu'on puisse voter tout à l'heure.

**M. Thierry GOUMENT** – Conformément à la réserve foncière du 3 juillet 2019, l'Établissement Public Foncier de Normandie, l'EPFN, porte un ensemble immobilier à usage professionnel, ancien office notarial situé à Montivilliers, rue Henry Lemonnier et rue du Docteur Fortier. Se composant d'un bâtiment principal situé 5 rue Henry Lemonnier, d'un bâtiment secondaire situé 1 rue du Docteur Fortier et de locaux d'archives pour une contenance de 13 m<sup>2</sup>.

À l'été 2022, la Ville a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt, un AMI, afin de céder ce bien. En effet, la Ville souhaite que ce bien évolue à vocation mixte d'habitat et d'activité afin d'augmenter le nombre d'habitants en centre-ville et de renforcer l'attractivité du secteur patrimonial rénové.

La Ville a réceptionné six candidatures à l'acquisition. Après audition, la Ville a retenu deux candidats. Après poursuite du dialogue compétitif, seul un candidat a maintenu sa candidature. À ce jour, la Ville dispose d'une candidature sérieuse, expérimentale et innovante en totale adéquation avec la vision de la Ville. Il s'agit du projet porté par le bailleur Logéo et la Ligue Havraise, qui nous ont présenté leur projet en début de ce Conseil Municipal. Au terme de la convention de l'EPFN, la municipalité s'est engagée au rachat de la propriété désignée ci-dessus à l'issue du portage. Il convient donc d'autoriser la cession des propriétés cadastrées ci-dessus par l'EPFN au profit de Logéo Seine.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante et d'autoriser l'EPFN Normandie à céder les quatre propriétés cadastrées ci-dessus directement au profit de Logéo Seine qui se substituera ainsi à la commune dans tous les actes nécessaires à la rétrocession.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Vous avez raison d'économiser les sections cadastrales. Sur cette délibération n°16, y a-t-il des questions, des remarques, des observations ? Madame MONTRICHARD.

**Mme Agnès MONTRICHARD** – Merci, Monsieur le Maire. Alors tout d'abord, je tiens à remercier Logéo Seine et la Ligue Havraise pour leur présentation. Nous voterons favorablement pour ce projet qui constitue une véritable démarche inclusive pour notre centre-ville. La création de logements destinés à des personnes en situation de handicap associé à une ressourcerie, un espace boutique et du coworking permettra d'animer ce secteur tout en offrant un lieu mixte, solidaire et accessible à tous.

J'ai bien pris en compte ce que le Directeur général de la Ligue Havraise a dit concernant le stationnement, cependant, je souhaite quand même souligner ce point. Même si les futurs locataires seront des personnes handicapées qui, en principe, n'auront pas de véhicule, comme il l'a sous-entendu tout à l'heure, le risque existe toujours, que ce soit pour certains résidents, pour les accompagnants, les intervenants ou pour les usagers des espaces ouverts au public. Dans un centre-ville déjà saturé, cet aspect doit être anticipé avec sérieux pour éviter d'aggraver une situation déjà difficile.

Sous cette réserve, je considère que ce projet représente une réelle avancée pour Montivilliers et nous lui apportons donc tout notre soutien.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Madame MONTRICHARD. Simplement, juste préciser. Vous avez entendu ce qu'a dit le Directeur général, mais peut-être pour partie, si je peux me permettre quand même, votre réserve portant sur la possibilité que des accompagnants viennent. Le principe, c'est que ce sont des personnes en situation de handicap salariées. Ce sont des personnes qui n'ont pas de suivi j'ai envie de dire, éducatif, social,

puisque ce sont des personnes qui, comme la grande majorité d'entre nous, ont un logement, vivent chez elles et n'ont pas besoin d'être accompagnées. C'est toute la différence d'une structure telle qu'un ESAT, un foyer de vie, comme il peut en exister, c'est le principe, pendant des années, qu'on a construit autour des structures. Aujourd'hui, c'est du logement. La personne, elle a une clé, elle rentre, elle est chez elle. Elle a effectivement une notification parce qu'elle a une reconnaissance de travailleur handicapé, mais elle n'a pas besoin d'accompagnant. Alors, ce risque, si vous aviez encore cette inquiétude, j'espère qu'elle est levée, le Directeur général l'aurait dit beaucoup mieux que moi.

Et puis dernier point, je voudrais juste quand même rappeler que, à l'époque où il y avait cet office notarial, donc par définition des notaires, donc des salariés, ils étaient entre 16 et 20 salariés travaillant à l'époque. Donc, potentiellement entre 16 et 20 salariés disposant d'une voiture. Vous rajoutiez à cela toutes les personnes, parce que le principe d'un office notarial, ça fonctionne quand des vendeurs, des acheteurs viennent. Et en général, il n'y a pas qu'un seul acte notarié qui est signé dans une journée. Donc vous imaginez le flux de voitures que cela générerait à l'époque, ce qui ne sera nullement le cas avec le projet tel qu'il a été présenté. J'ai bien compris qu'il y avait cette réserve, j'espère que mes explications au moins vous convaincront. Au moins de manière à bien sérier ce que sera le public qui va venir, par rapport à celui qui a pu exister avant la fermeture, je crois, de l'office notarial en 2018.

Voilà ce que je pouvais dire.

**Mme Virginie LAMBERT** – Je ne prendrai pas part au vote.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – D'accord. Monsieur GILLE.

**M. Laurent GILLE** – Nous prenons acte de votre décision avec le projet Logéo, ça a été rappelé tout à l'heure. Toutefois, nous ne pouvons pas accepter vos dires en commission comme quoi, lors de l'achat de l'immeuble en fin de mandat, vous aviez trouvé une chemise vide sans projet. Divers projets avaient été évoqués en complémentarité avec les Hallettes 1 réhabilitées. Les services techniques avaient donné leur avis en estimant à un million les travaux. Comment ont-ils pu évaluer les travaux sans l'existence d'un projet ou différents projets ? Effectivement, on avait des projets évoqués ensemble, c'était la fin du mandat et on n'avait pas conclu. Mais je sais très bien qu'il y avait plusieurs projets dans une chemise et les services techniques les avaient...

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Bien, je ne sais pas ce que je peux préciser à ce niveau. Attendez, chers collègues. Il y a évidemment, dans une collectivité, je vous rappelle comment fonctionne la collectivité avec différentes directions. Et notamment j'ai toute confiance dans la direction des services techniques qui, elle, a rendu un rapport, n'était pas forcément celle qui travaillait sur les projets. Mais en tous les cas, dans la fonction qui est celle d'un directeur des services techniques qui rend un rapport. Et c'est normal, les directeurs, les agents sont là pour éclairer le Maire en place. Et dans la décision qui fut la sienne, en tout cas le travail d'analyse du directeur des services techniques, c'est de dire : « écoutez, voilà, vous me demandez un chiffrage, il est évalué à un million d'euros ». Et, je le rappelle quand même, il a été fortement déconseillé à mon prédécesseur de s'engager dans l'achat de ce bien de 400 000 €.

Maintenant, je ne sais pas ce qu'il y a... En tout cas, moi j'ai eu connaissance que la chemise était vide. Alors, peut-être les dossiers ont-ils été emportés, toujours est-il que lorsqu'en 2020, en pleine Covid, nous sommes arrivés, nous avons déjà lancé la sélection pour les Hallettes 1, c'était déjà un gros boulot de pouvoir remplir les Hallettes 1. Quant aux Hallettes 2, je vous confirme que nous n'avons pas eu le moindre projet. Peut-être qu'il a été écrit par certains, en tout cas, il n'a pas été communiqué, ni aux élus qui ont en charge ces dossiers.

C'est un peu un classique quand même, parce que vous me permettrez de le dire ce soir, parce qu'il y a des moments je suis calme, mais il y a des fois où j'ai envie de dire les choses. Quand on me fait faire un... quand on est en pleine campagne électorale en 2020, qu'on signe un permis de construire sur une résidence, je pense à Perles de Nacre, et qu'on nous dit qu'il va y avoir un cabinet médical. Quand on ouvre le dossier et qu'il y a zéro professionnel de santé, mais juste parce qu'il y a une campagne électorale et il faut dire qu'il va y avoir un pôle médical, il n'y en avait zéro.

Quand je reprends, allez je vais le dire, à côté du centre commercial de la Belle Étoile, la parcelle qui était dévolue à l'époque à Sodineuf. Sodineuf, je rappelle quand même l'histoire, vous disiez qu'il va y avoir des médecins. Nous avons ouvert le dossier, il y avait zéro praticien. Aujourd'hui, on est très heureux d'avoir cinq médecins installés à la Belle Étoile. Donc c'est facile de dire qu'il y avait des projets. Sauf qu'à un moment, un projet, on peut avoir des idées. Alors, des coups de fil, on en a, sur des post-it, on peut vous dire le nombre de gens qui viennent nous voir. Mais à un moment, ce n'est pas ça qui fait un projet. Ce qui fait un projet, c'est quand c'est consolidé, quand on a regardé le business plan, quand on a regardé qui sont les acteurs solides.

*Ce que j'ai entendu, moi, c'est que de l'office notarial, il n'y avait rien de prévu. Peut-être des idées dans la tête et sans doute. Et heureusement à la limite quand on est élu on peut avoir des envies, mais en tous les cas il n'y avait rien de solide. Rien de solide. Ce qui était solide par contre, c'est la facture de 400 000 € dans les conditions... je n'ai pas forcément envie d'aller plus loin, les conditions d'achat d'ailleurs de ces 400 000 €. Voilà, je vais me taire.*

**Mme Agnès SIBILLE** – Madame MONTRICHARD, je suis très contente de ce que vous venez de faire comme réflexion. Je vais vous lire quelque chose et on verra après ce que vous en direz. « Le projet immobilier sur l'ancienne étude notariale rue Henry Lemonnier illustre cette absence de vision d'ensemble. Quelle plus-value pour notre ville ? En quoi ce programme contribue-t-il à revitaliser le cœur de la ville ou à renforcer le tissu commercial local ? Encore une fois, les décisions sont prises sans étude d'impact sérieuse. » Donc ça, je ne l'invente pas, c'est le groupe Énergies Renouvelées, je crois que c'est vous qui avez donc écrit ça dans le magazine de Montivilliers. Pas celui-ci, mais le précédent. Donc je suis contente, ça prouve que le chemin se fait et que vous évoluez. Par contre, alors là je vous remercie pour cette évolution.

**M. Laurent GILLE** – Vous avez fait une allusion aux Perles de Nacre. Effectivement, je me souviens que vous aviez dit que c'était un héritage malheureux en début de mandat. Et le jour de l'inauguration, je vous ai bien écouté aussi, et vous avez dit tout et le contraire. C'est tout ce que je voulais dire parce que finalement, les Perles de Nacre, il faut de tout, il faut des résidences autonomes, il faut des résidences pour diverses personnes, il y a des résidences autonomes à rénover. Les Perles de Nacre, comme Domitys, s'inscrivent dans les besoins de Montivilliers. Et ce jour-là, j'avais été choqué par votre discours. Après avoir fusillé le projet qu'on avait envisagé, vous disiez le contraire devant toutes les personnalités, ça m'a choqué.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Non, Monsieur GILLE, je pense que le discours est simple parce que comme je l'écris, je vais pouvoir le communiquer. Une fois que le projet... Alors très clairement, en 2019-2020, un permis de construire est signé. J'ai toujours pensé et je le maintiens, je l'ai encore dit aux résidents, ce n'était pas le lieu le plus approprié. Néanmoins, quand le bâtiment sort de terre, qu'il est investi, qu'il y a une équipe qui travaille, qu'il y a des locataires, et c'est très bien, et les gens sont là, on fait avec et on est très contents et on les considère comme des résidents et comme des Montivillonnnes et des Montivillons à part entière.

Pour le reste, il y avait des sujets et nous avons pu les traiter – et j'en suis très heureux d'ailleurs – avec les porteurs de projet, parce qu'on s'est parlé et on a pu sortir les choses. Et effectivement, un certain nombre me disent que ce n'était peut-être pas le plus judicieux ce qui avait été prévu. Maintenant, c'est un fait, une fois qu'un bâtiment est là, on l'accueille, Monsieur GILLE. Et c'est la moindre des choses. Quand le Maire est là, il accueille et c'était très heureux.

Ce qui n'empêche pas qu'au fond de moi, et je le pense, et j'avais même fait un démenti à l'époque, je pense que ce n'était pas forcément l'endroit le plus heureux pour une simple et bonne raison, et ça c'est comme ça. La rue Jean Jaurès que vous connaissez n'a pas de trottoir dédié pour la circulation, que c'est un peu enclavé, que c'est compliqué. Pour autant, aujourd'hui le travail se fait et on est très heureux d'avoir un bâtiment qui est là. Pour le reste, il y a d'autres superficies qui sont ici et il y a un travail qui se fait enfin aujourd'hui en bonne intelligence et ça, ça me plaît. Donc Monsieur GILLE, je vous transmettrai le discours que j'ai prononcé.

Et par contre ce que j'ai dit, ce qui était clair, c'est qu'à l'époque, mais ce n'est pas très grave, c'est qu'on me parlait d'un pôle médical et autres et qu'il y avait zéro contact médecin, comme il y a eu zéro contact médecin sur la Belle Étoile. Ce qui n'est pas un sujet simple, je peux le reconnaître. Mais de la même manière pour l'office notarial, nous n'avions pas de projet. Dans un projet quand même... c'est quand même dommage de débourser 400 000 € pour ne pas savoir ce qu'on allait en faire. Mais aujourd'hui, allez, ne ressassons pas le passé. Aujourd'hui, grâce à la présentation extrêmement explicite de Logéo et l'engagement de la Ligue Havraise, nous sortons positivement d'un dossier qui n'était pas très reluisant, convenons-en. Je crois qu'il ne faut peut-être pas rentrer dans le fond du détail de ces tractations qui se sont faites pour acheter 400 000 € un édifice dont je rappelle qu'il était fortement déconseillé par les services techniques. Mais Logéo et la Ligue Havraise nous permettent de sortir par le haut et c'est plutôt très bien. Et j'ai même le sentiment, vous l'avez dit tout à l'heure, que c'est unanimement salué. Retenons ça, si vous voulez bien. D'accord ? Une autre prise de parole ? Oui, Madame LAMBERT, je vous en prie.

**Mme Virginie LAMBERT** – Oui, merci Monsieur le Maire. C'est juste pour répondre à Madame SIBILLE. Comme Monsieur DUBOST avec Perles de Nacre, vous voyez, tout évolue. Donc nos décisions également. Quand elles vont dans le bon sens et dans l'intérêt général, nous avons... Donc Madame MONTRICHARD au nom du groupe a félicité ce projet. Logéo effectivement l'a très bien présenté avec Monsieur CAPPE. Et les doutes que nous pouvions avoir sur la circulation, ce n'est pas un secret, on sait qu'effectivement, le centre-ville est très engorgé. On rencontre beaucoup de riverains, des commerçants qui nous parlent de ce point noir sur la ville. Parce qu'on fait une fois le

*tour de Montivilliers, deux fois, trois fois et du coup, on va consommer ailleurs. Donc c'était effectivement sur ce point. Monsieur CAPPE nous l'a bien expliqué. Après, nous retenons effectivement que c'est un beau projet, inclusif pour la ville et nous le soutiendrons.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Merci beaucoup, Madame. Donc, il n'y a plus de réserve et merci, le débat a permis cela et c'est une bonne chose. Je pense qu'il n'y a plus de prise de parole. Je vous propose de m'indiquer sur la délibération portée par Monsieur GOUMENT et qui est la délibération n° 16, si vous vous abstenez ? Si vous votez contre ? Merci, la délibération n° 16 est adoptée à l'unanimité.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Virginie LAMBERT



NORMANDIE

Direction de l'Action Foncière  
AG/SDL  
Compte n° 920 237

**CONVENTION**  
**relative à la constitution d'une réserve foncière**  
**par l'Établissement Public Foncier de Normandie**  
**et à sa revente à la Commune de MONTIVILLIERS**

*Place Abbé Pierre / Raoul Ancel*

**ENTRE**,

La Commune de MONTIVILLIERS, représentée par son Maire, Monsieur Daniel FIDELIN, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du  
 Désigné ci-après par le terme "la Collectivité".

D'une part,

**ET**,

l'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 1<sup>er</sup> juin 2017.

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part,

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT**

**PRÉAMBULE**

L'EPF Normandie et la Ville de MONTIVILLIERS, ont signé un programme d'action foncière le 04 novembre 2011.

Ce Programme d'Action Foncière n'est plus actif depuis plusieurs années et ne comporte plus de stock depuis 2016.

Aussi, et conformément aux dispositions prévues à l'article 2 du contrat, l'EPF a décidé d'y mettre fin par courrier recommandé avec avis de réception en date du 25 janvier 2017.

Cependant, une convention de réserve foncière dédiée à l'opération Place Abbé Pierre/Raoul Ancel doit être mise en place pour poursuivre les acquisitions. Elle sera mieux à même d'accompagner un projet ponctuel.

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'EPF avait accepté la prise en charge de cette intervention par délibération en date du 17 mars 2011.

La présente convention a pour objet de fixer pour l'avenir les conditions de portage des biens pour cette opération.



## I - PROJET D'AMENAGEMENT

### Article 1 :

La Commune de MONTIVILLIERS entend réaliser sur les biens pour lesquels elle demande de concours de l'EPF, le projet suivant :

- Réalisation d'un aménagement hydraulique,
- Aménagement d'une trentaine de places de stationnement.

## II - ACQUISITIONS

### Article 2 :

À la demande de la Collectivité, l'EPF Normandie procédera, après négociations de gré à gré, à l'acquisition des immeubles ci-dessous, cadastrés sur la Commune de MONTIVILLIERS

Parcelles	Superficie (m <sup>2</sup> )	Adresse
AUTRES LOTS / AN 899		1 place Abbé Pierre
AN 389	29	4 place Abbé Pierre
AN 391	173	4 rue Oscar Comettant
AN 392	168	Rue Oscar Comettant
AN 393	643	Rue des Remparts Chatel
AN 394	72	2 rue des Remparts Chatel
AN 666	14	La Ville
AN 709	296	3 rue Oscar Comettant
AN 708	38	2 b rue des Remparts Chatel
AN 404	105	5 rue Oscar Comettant
AN 403	83	Rue Oscar Comettant

Les acquisitions seront réalisées, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par France Domaine.

Un plan est annexé aux présentes portant la délimitation cadastrale des biens objets de l'intervention foncière sur laquelle est missionné l'EPF.

### Article 2.1 : Acquisition sous couvert de déclaration d'utilité publique.

Si les acquisitions à réaliser au titre de la présente convention devaient être effectuées dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, une délibération devrait être adoptée par le conseil municipal afin de solliciter l'ouverture des enquêtes publiques et confier cette mission à l'EPF. La déclaration d'utilité publique devra être demandée au profit de la Collectivité et de l'EPF, seule la Collectivité étant susceptible d'assumer les obligations relatives à la réalisation du projet d'aménagement en cause.

Parallèlement, une délibération devra être adoptée par le conseil d'administration de l'EPF pour accepter d'intervenir dans ce cadre. Un avenant à la présente convention sera alors signé.

La Collectivité devra s'obliger à mettre en œuvre dans le délai de rigueur, le projet d'aménagement pour lequel le concours de l'EPF a été sollicité aux fins d'assurer la maîtrise foncière.



*"Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.*

*Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les expropriants décident de procéder à leur location, ils les offrent, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard des articles L. 331-1 à L. 331-11 du code rural et de la pêche maritime.*

*Pour les cessions de gré à gré mentionnées au 6° de l'article L. 411-1, priorité est accordée aux anciens propriétaires expropriés et à leurs descendants et, en cas de refus de leur part, aux collectivités territoriales;*

*les propriétaires ayant cédé leur terrain à l'omblie et leurs descendants bénéficient de la même priorité que les propriétaires expropriés.*

*L'estimation de la valeur de vente des immeubles dont la rétrocession est demandée est faite en suivant les mêmes règles que pour l'expropriation.*

*Lorsque les immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que ces terrains sont cédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'omblie, soit par décision de justice.*

*A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'omblie, soit par décision de justice.*

*Les dispositions de l'article L. 421-1 ne sont pas applicables aux immeubles qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-2 et qui restent disponibles après exécution des travaux.*

*Les dispositions des articles L. 424-1 et L. 424-2 ne sont pas applicables aux terrains qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 243-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux."*

La Collectivité déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions et des obligations qui en résultent à l'égard de l'ensemble des anciens propriétaires, exploitants et ayants-droits.

En application des dispositions de l'article L. 411-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un cahier des charges serait annexé à tout acte de cession par l'EPF, dont l'objet est de fixer les conditions d'utilisation des biens expropriés.

Elle s'oblige également à supporter toutes les conséquences matérielles et financières susceptibles de résulter de l'absence éventuelle de concrétisation de ce projet dans les délais requis et de dégager l'EPF de toute responsabilité à cet égard, y compris en remboursant à l'Établissement les éventuelles indemnités, dommages-intérêts et honoraires qui viendraient à la charge de ce dernier par suite de contentieux sur ce motif.

### III - GESTION

#### Article 3 :

La gestion des immeubles acquis par l'EPF Normandie, libres ou occupés, dans le cadre de la présente convention, est transférée à la collectivité, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

#### 3.1 - Durée

La gestion des biens est conférée à la Collectivité à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF Normandie, notifiée à la Collectivité par l'EPF.



- jusqu'à la date du rachat par la Collectivité, par son aménageur, titulaire d'une concession d'aménagement, ou bien par un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements entrant dans les objectifs d'une politique locale de l'habitat,
- ou de la notification de reprise du bien à l'initiative de l'EPF, dans le cas où la Collectivité ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat à l'échéance prévue. Dans cette hypothèse, la gestion de l'immeuble sera assurée par l'EPF, à compter de la notification effectuée par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 3.2 - Charges et conditions d'utilisation des immeubles

Hormis en matière d'assurances et d'indemnisation des sinistres, la Collectivité est subrogée dans tous les droits et obligations de l'EPF Normandie, en sa qualité de propriétaire. Elle prend les immeubles dans l'état où ils lui sont remis par l'EPF Normandie et doit les maintenir en bon état de conservation (clôture, murs et toiture) et de sécurité à l'égard des tiers.

Elle veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation du bien. Pour cela, elle doit notamment surveiller et veiller au bon état des clôtures, à la fermeture des portes et des fenêtres, à l'étanchéité des couvertures. De plus, elle assurera l'entretien régulier des terrains et des halles par le fauchage, la taille et la coupe de toute la végétation. Elle peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent. Les travaux de murage et de démolition sont soumis à l'accord préalable de l'EPF Normandie.

La Collectivité peut toutefois demander à l'EPF Normandie s'il accepte de prendre en charge les travaux à réaliser sur les immeubles. Dans le cas où l'EPF accepte de prendre en charge ces travaux, la commande se fait dans le respect du Code des Marchés Publics, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de la Collectivité. L'EPF Normandie procède à la réception des travaux en présence d'un représentant de la Collectivité. Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession de l'immeuble, suivant les modalités définies à l'article 8 ci-après.

La Collectivité s'engage également à informer l'EPF de tous les problèmes et risques pouvant survenir pendant la durée de détention des immeubles.

Elle sollicitera l'autorisation de l'EPF Normandie préalablement au dépôt de toute demande pour laquelle l'autorisation du propriétaire est requise. Sont visées notamment les demandes de permis de démolir, de construire, les autorisations de fouilles et de sondages.

Dans l'hypothèse où des biens portés, dans le cadre du présent contrat, emporterait l'obligation pour le propriétaire de réaliser des travaux, et notamment si ces travaux visent à endiguer ou mettre fin à une pollution menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines, la Collectivité s'engage :

- soit à accepter que le coût de réalisation de ces travaux soit répercuté dans le prix de cession de l'immeuble, comme précisé à l'article 8 ci-après,
- ou bien à racheter par anticipation le bien concerné, pour exonérer l'EPF de la réalisation de ces travaux.

Dans le cas où l'EPF envisagerait à ce titre des travaux, la Collectivité sera avisée par l'EPF du risque engendré par la réserve foncière, de la nature des travaux à mener et de leur coût prévisionnel. La notification adressée par l'EPF à la Collectivité permettra à cette dernière de se positionner selon les deux options prévues ci-dessus.

### 3.3 - Occupations

3.3.1 – Pour les biens acquis occupés, la collectivité doit veiller à la bonne exécution des baux et conventions en cours au moment de l'acquisition des immeubles par l'EPF Normandie, notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toutes sommes dues au titre de la location.



Toute modification des conditions d'occupation doit être soumise à l'accord préalable de l'EPF Normandie, et ne doit pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.

**3.3.2 – Pour les biens acquis libres, par le biais de prérogative de puissance publique, et de ce fait soumis au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation, la collectivité consentira exclusivement des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions réglementaires, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord.**

**3.3.3 - Pour les biens acquis, libres, dans le cadre de négociations de gré à gré, la collectivité pourra maintenir les biens dans un régime de précarité, selon les dispositions visées ci-dessus, ou consentir des occupations relevant du régime de droit commun. Dans ce dernier cas elle soumettra un projet de bail à l'EPF avant toute signature. Ce bail ne devra pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.**

La collectivité rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF. La nature des contrats produits permettra d'établir le montant de la redevance annuelle selon les règles fixées à l'article 3.4

#### **3.4 - Redevance**

La redevance annuelle est de 1/1000 du prix d'acquisition de l'immeuble (prix mentionné dans l'acte), avec un plafond de 80 € (sauf cas particulier qui justifierait une modulation de ce montant), et sous réserve de l'observation du régime de précarité. Cette redevance n'est affectée d'aucune indexation.

A défaut de justification de la précarité des occupations, au terme d'une durée de portage de trois années, la redevance sera portée à 3/100 du prix d'acquisition de l'immeuble. Cette disposition s'applique également aux biens acquis occupés, dans les mêmes conditions de délai.

La redevance sera facturée annuellement à terme échu, payable le 30 décembre.

La redevance, lorsqu'elle est calculée à hauteur de 3/100 du prix d'acquisition de l'immeuble, sera automatiquement révisée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par application du taux d'actualisation de 1 %. Aucune indexation ne sera appliquée en revanche, lorsque le régime de précarité des occupations aura été démontré et qu'une redevance de 1/1000 sera facturée à la collectivité.

La redevance sera calculée au prorata temporis, pour chacun des biens, suivant la date effective de remise du bien à la collectivité.

La collectivité remboursera, dans les 30 jours suivant l'appel de fonds, sur production de justificatifs, le montant des impôts fonciers et des primes d'assurance supportés par l'EPF de Normandie. Elle acquittera par ailleurs, et sur justificatifs, sa quote-part des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles : frais de copropriété, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, fourniture d'eau, ...

Tout règlement sera effectué par virement au compte de l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

#### **3.5 - Assurance des biens**

##### **3.5.1 - Pour le propriétaire:**

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure les biens acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF, garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière.

Les garanties du marché d'assurance "dommages aux biens" en cours au 01/10/2017 sont modulées de la manière suivante :

\* Sur les biens voués à être conservés, garanties multirisques à concurrence du montant des dommages.

\* Sur les biens de toutes natures, matériel d'équipement des immeubles, mobilier et marchandises



ou machines, contenus dans les bâtiments, à concurrence du montant des dommages.

\* Sur les biens voués à la démolition, et identifiés comme tels par l'EPF auprès de l'assureur, les garanties sont limitées aux assurances de responsabilité sur les réclams des voisins, des locataires et des tiers.

Une franchise générale de 7 500€ est applicable.

L'EPF informera la collectivité de toute modification des garanties souscrites en matière de dommages aux biens.

### 3.5.2 - Pour le locataire

La collectivité devra se garantir contre les risques locatifs et produire annuellement à l'EPF Normandie l'attestation correspondante.

### 3.6 - Visite des biens bâtis en cours de portage

Dans le cadre du contrat global qu'il a souscrit auprès de son assureur, l'EPF s'est engagé à faire procéder à une visite annuelle des biens bâtis en cours de portage. Une première visite a lieu dans les six premiers mois qui suivent leur entrée dans le patrimoine de l'Établissement.

L'EPF a confié à un prestataire la charge d'effectuer ces visites.

Ce prestataire a pour mission d'effectuer un compte-rendu de sa visite et de vérifier tout particulièrement qu'aucun élément de l'état du bien n'altérera conséquemment de mettre en jeu la sécurité des personnes et des biens des tiers. Lors de la visite, un avis peut également être donné sur la structure du bien et sur les mesures de sécurité.

La Collectivité s'engage à accompagner ce prestataire lors de sa visite aux biens bâtis, objets du présent contrat. La visite se faisant tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, la collectivité prendra les mesures nécessaires afin que son représentant soit en possession des clefs permettant l'ouverture de tous les bâtiments – y compris ceux occupés en tant qu'habitation, magasin, industrie, ... – à l'exception de ceux totalement murés. En cas d'impossibilité d'accéder à l'immeuble du fait de la collectivité, conduisant l'EPF à devoir commander une nouvelle visite au prestataire, l'EPF se réserve la possibilité de facturer cette seconde visite à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

Dans le cadre de la gestion du patrimoine porté, l'EPF Normandie peut être amené à effectuer des visites complémentaires de ses biens. Pour cela, il peut solliciter la collectivité afin qu'elle lui ouvre ou fasse ouvrir le bien concerné.

La collectivité s'oblige à mettre fin, dans le délai requis, aux problèmes signalés par ce mandataire, y compris à assurer la libération immédiate des lieux si l'occupation consentie devient incompatible avec l'état des bâtiments.

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder à la démolition du bien, elle doit en demander l'accord préalable à l'EPF Normandie, puis lui transmettre une copie du permis de démolir. Dès la fin de la démolition, la collectivité en informe l'EPF Normandie. En cas de non information de l'EPF Normandie d'une démolition et d'une visite du prestataire de service mandaté par l'EPF Normandie, cette visite sera facturée à la collectivité au montant du bordereau des prix du marché passé par l'EPF avec son prestataire.

### 3.7 - Inexécution des obligations de la Collectivité

Les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPF Normandie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par la collectivité au titre de la gestion des immeubles (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut qui constitue la base du prix de vente du bien.



#### IV - DELAI DE PORTAGE

##### Article 4 :

La Collectivité s'engage à racheter la totalité de la réserve foncière dans un délai maximum de cinq années à compter de la date de transfert de propriété au profit de l'Établissement Public Foncier de Normandie. Cependant, à tout moment, elle peut procéder à un rachat global ou partiel de la réserve foncière, si elle le souhaite.

Dans l'hypothèse où la collectivité souhaiterait aménager tout ou partie des biens acquis dans le délai précité, elle devrait cependant procéder au rachat par anticipation de la partie concernée, avant tout commencement de travaux, la Vocation de réserve foncière disparaissant alors.

#### V - DEPASSEMENT DE DELAI ET REPORT D'ECHEANCE

##### Article 5 :

Le délai de rachat fixé à l'article 4 ci-dessus devra être impérativement respecté.

En cas de difficultés majeures, sur demande motivée de la collectivité, et au plus tard avant la fin de la quatrième année suivant l'acquisition du bien concerné, le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie pourra examiner toute requête motivée de prolongation du délai de rachat, après avis du Comité d'engagement de l'Établissement.

##### Article 6 :

En cas d'acceptation d'un allongement de la durée de portage par l'EPF, un avenant à la convention sera signé entre les parties.

##### Article 7 :

En revanche, tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF, sera soumis à pénalité dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat. Sur la période de dépassement, le taux applicable sera de 5 % l'an.

Le taux d'actualisation prévu à l'article 9 (soit 1% à partir de la sixième année de réserve foncière) continuera à courir jusqu'à la date de cession effective du bien. La pénalité (écart entre 5% et le taux d'actualisation en vigueur) sera appliquée dès le premier jour de dépassement de la date d'échéance contractuelle jusqu'à la date de cession effective, sous forme d'une facturation annuelle adressée à la collectivité ayant souscrit l'engagement de rachat.

#### VI - CESSION

##### Article 8 :

Le prix de vente, hors taxe de l'immeuble, par l'Établissement Public Foncier de Normandie à l'acquéreur sera déterminé en appliquant au coût brut de l'immeuble, un taux annuel d'actualisation.

Le coût brut de l'immeuble comprend :

- a) le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits,
- b) les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre, etc
- c) le cas échéant, les travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité qui pourront être effectués à la demande de la Collectivité pendant la durée de détention de l'immeuble,
- les travaux imposés à l'EPF par une pollution des biens portés, menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines,

Il est rappelé que les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPF Normandie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par la collectivité dans le cadre de la gestion de la



réserve foncière (indemnités d'éviction, indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut du bien (article 3.7).

#### Article 9 :

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF le 28 juin 2016 à 0 % si la durée de portage est de 5 ans au plus. Pour les durées de portage supérieures à 5 ans, il sera appliquée un taux d'actualisation annuel de 1 % à partir de la sixième année de réserve foncière.

Ce taux sera appliqué sur le montant total du coût brut.

L'actualisation sera calculée, sous forme d'intérêts composés, au jour le jour, à partir de la date d'acquisition du bien (ou de la date de paiement de l'indemnité, en cas de transfert de propriété par ordonnance d'expropriation et de fixation de prix par voie judiciaire), jusqu'à une date prévisionnelle de cession.

L'acte de vente devra être signé dans les six mois de la date prévisionnelle de cession, le prix de vente demeurant valable dans la limite de ce délai, et au plus tard à la date d'échéance de rachat conventionnelle du bien.

En cas de changement futur du taux d'actualisation décidé par le Conseil d'Administration de l'EPF, le nouveau taux s'appliquera aux biens en stock et aux biens à acquérir dès le 1<sup>er</sup> janvier de la deuxième année suivant la décision de changement de taux.

Enfin, il est précisé que l'EPF est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI. Aussi, selon la nature de l'immeuble objet de la présente convention, et la qualité du vendeur de ce bien, l'acquisition qui sera réalisée par l'EPF sera susceptible d'entrer dans le champ d'application de la TVA. De même, la cession qui aura lieu à l'issue de la période de réserve foncière sera assujettie à TVA.

#### Article 10 :

La Collectivité pourra, par délibération de son Conseil municipal, demander à l'EPF Normandie que la cession se réalise, dans les mêmes conditions, au profit d'un tiers de droit public ou d'un bailleur social investi d'une mission d'intérêt général, en vue de la réalisation d'une opération de logements.

La Collectivité devra porter à la connaissance du ou des opérateurs qu'elle aura retenus pour l'aménagement, ce quel que soit leur mode de désignation, les conditions de la convention passée entre elle et l'EPF au titre de l'action foncière. Toutefois, la collectivité restera garante à l'égard de l'EPF, du respect des échéances de rachat prévues conventionnellement et plus largement des conditions de l'engagement de rachat qu'elle a souscrit.

Le cas échéant, la Collectivité interviendra à l'acte de rachat par le tiers qu'elle aura désigné, pour prendre à sa charge les frais et travaux accessoires d'aménagement demandés par ce dernier, et que l'EPF ne serait pas en mesure de supporter.

Pour les biens acquis dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique, qui viendraient à être restitués à l'EPF Normandie, en cas de défaillance du tiers désigné par la collectivité pour réaliser le projet, celle dernière s'oblige à engager toute démarche pour rechercher, en concertation avec l'EPF, un autre opérateur, voire un projet de substitution.

#### Article 11 :

Lorsque la Collectivité aura sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition d'un ensemble immobilier ayant accueilli une activité industrielle, susceptible de générer une pollution du site, l'EPF lui communiquera, préalablement à l'acquisition, les informations recueillies sur l'état de l'immeuble auprès du propriétaire (cf. article 8.1 de la loi n° 76-663 du 19/07/1976), par l'intermédiaire des Services de l'Etat, le biais d'un diagnostic technique ou tout autre moyen approprié. La collectivité s'oblige, pour sa part, à porter à la connaissance de l'EPF toute information utile en sa possession.

Si nécessaire, et d'un commun accord, des investigations complémentaires, dont le coût sera répercuté dans le prix de cession du bien, pourront être réalisées afin de vérifier la faisabilité d'un projet d'aménagement ou chiffrer le coût des travaux préalables à une réutilisation du site.

La collectivité s'engage à l'issue du portage à prendre le bien en l'état, quelles que soient les contraintes



susceptible d'affecter encore son utilisation, y compris après la réalisation de travaux de démolition et de remise en état sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, et à n'exercer aucun recours contre l'EPF de ce chef.

Les mêmes conditions auraient matière à s'appliquer dans le cas d'une revente directe à un tiers selon le cas prévu à l'article 10.

**Article 12 :**

Après cession des biens à son profit, ou au profit d'un tiers, la Collectivité restera toutefois tenue de rembourser à l'EPF à première demande, toute dépense supportée par ce dernier, postérieurement à la cession, et résultant directement ou indirectement de la maîtrise foncière des biens objets de la convention et n'ayant pu être intégrée au prix de cession. Il en serait notamment ainsi en cas de non respect des délais applicables à l'issue d'une procédure contraignante de maîtrise des biens (article 2.1), et de manière plus générale, de toute dépense générée par une procédure contraignante de maîtrise des biens.

**VII - DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE**

**Article 13 :**

Que le cas de figure soit celui de l'abandon de l'opération du fait de la Collectivité, ou bien celui de l'échec d'une acquisition d'un bien compris dans le périmètre de l'intervention prise en charge par l'EPF à la demande de la Collectivité, cette dernière s'engage à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour parvenir à l'acquisition ou aux acquisitions consécutives.

Cet engagement porte sur toutes les dépenses réalisées par l'EPF pour parvenir à ces acquisitions : frais préalables liés à la recherche d'informations tels que diagnostics techniques ou environnementaux, frais de cartographie, renseignements hypothécaires, travaux de géomètre, frais d'avocats, d'huissiers ou de procédure, indemnités, dommages-intérêts ou frais de toutes natures résultant des décisions judiciaires liées ou découlant des procédures mises en œuvre pour parvenir à la maîtrise foncière des biens en cause.

Si l'abandon de l'acquisition ou l'échec de l'acquisition résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Collectivité, seul le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

En revanche, si cet abandon résulte d'un choix d'opportunité de la Collectivité, cette dernière s'engage, outre ces frais extérieurs, à indemniser l'EPF Normandie de ses frais de fonctionnement selon le barème suivant, appliqué par tranches de prix de l'immeuble dont l'acquisition était projetée (valeur de référence : estimation domaniale du bien) :

- jusqu'à 120 000 €	1,50 %
- de 120 000 € à 220 000 €	1,00 %
- au-delà de 220 000 €	0,75 %

Fait à ROUEN le

Le Directeur Général de l'EPFN

Gilles GAL

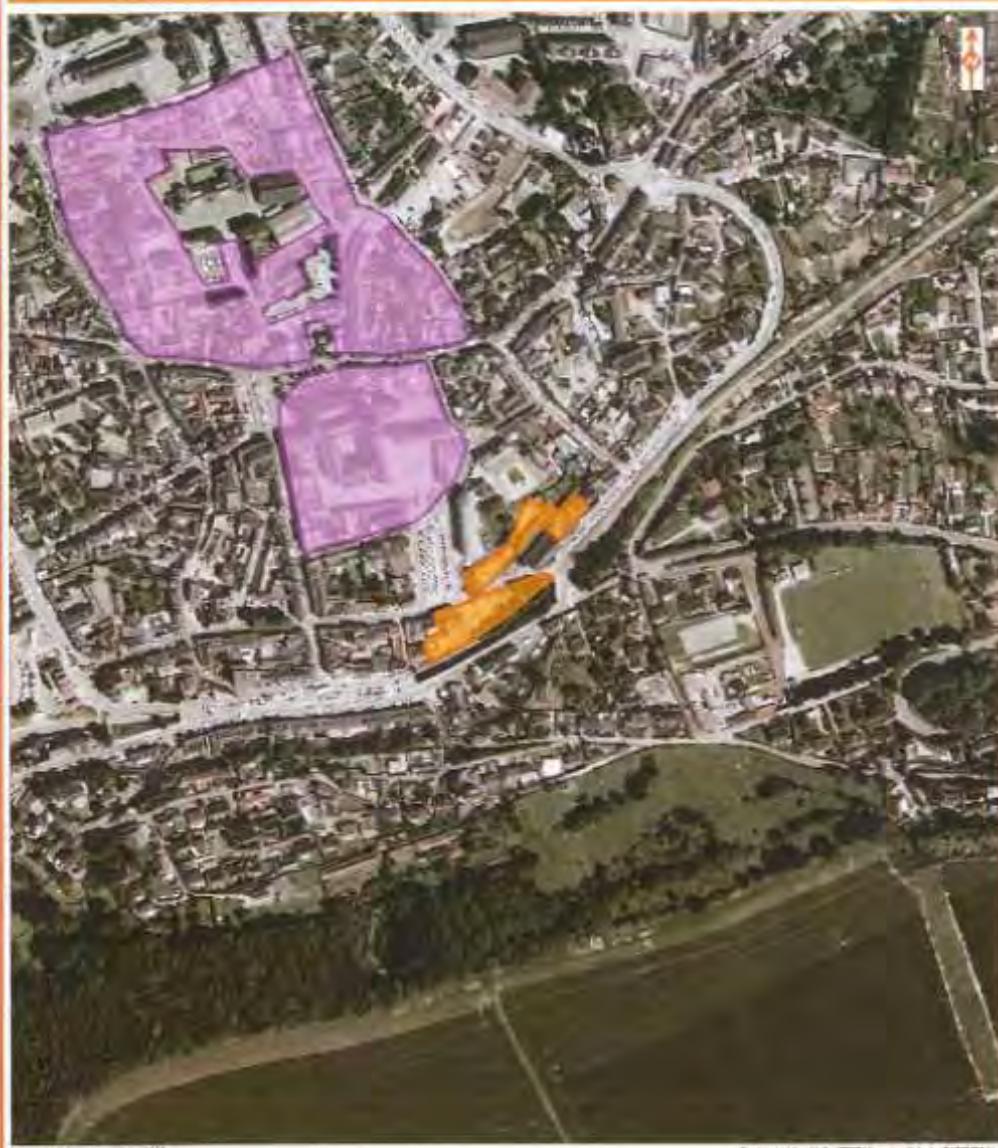


**Département de la Seine-Maritime**

**Montvilliers**  
**Place Raoul Ancel**

**Plan de repérage**

Compte : 920 237  
Bureau du 17 Mars 2011



Département de la Seine-Maritime

## Montivilliers

Place Raoul Ancel

### Plan parcellaire

Compte : 920 237

Bureau du 17 Mars 2011

Section A



**HABITAT****M\_DL251124\_182****SUBVENTION - CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT AUPRÈS DU BAILLEUR SOCIAL LOGEO SEINE – PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CENTRE VILLE - AUTORISATION - SIGNATURE**

**M. Aurélien LECACHEUR, Conseiller Municipal délégué** - Le Bailleur Social Logéo Seine, Société Anonyme de HLM à directoire, porte actuellement deux opérations de renouvellement urbain dans le Centre-Ville de Montivilliers qui vont contribuer à renforcer l'attractivité de la Ville.

Ces deux programmes se décomposent de la façon suivante :

- Opération dite « Crevel » - 15 logements en PLS et 2 logements en PLAI
- Opération dite « Lemonnier/Fortier » - 2 logements en PLS et 10 logements en PLAI

La Ville de Montivilliers, constatant une forte demande d'attribution de logements sociaux qu'elle ne peut honorer malgré les réservations dont elle dispose, a proposé au bailleur d'étudier la réservation de nouveaux logements dans le cadre de ces opérations moyennant une subvention communale.

Étant donné le caractère social et inclusif de la proposition du Bailleur Social, la Ville s'engage à aider le bailleur via une subvention s'élevant à 5 850 € par logements, soit 169 650 €, et obtiendra en contrepartie la réservation de 10 logements : 1 de type T1 ; 5 de type T2 et 4 de type T4.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.411-2 et suivants, L.431-4 et R.441-5 ;

**VU** le Budget Principal 2025 ;

**VU** le courrier de proposition de partenariat envoyé au bailleur social le 4 novembre 2025 ;

**VU** la réponse du bailleur social ;

**CONSIDÉRANT**

- La proposition du bailleur social de réaliser 29 logements sociaux composés de 17 logements PLS et de 12 logements PLAI ;
- Que le bailleur social est un Société Anonyme de HLM à directoire ;
- La contrepartie pour la Ville consistant à être réservataire de 10 logements : 1 de type T1 ; 5 de type T2 et 4 de type T4.

**Sa commission municipale « Attractivité du Territoire et Urbanisme » réunie le 18 novembre 2025, consultée**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- D'attribuer et verser une subvention d'équipement au bailleur social Logéo Seine d'un montant de 169 650 euros pour la réalisation de 29 logements sociaux composés de 17 logements PLS et de 12 logements PLAI.
- D'accepter la contrepartie équivalant à la réservation de 10 logements : 1 de type T1 ; 5 de type T2 et 4 de type T4. ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention dûment annexée ainsi que tous les documents se rapportant à la subvention.

**Imputation budgétaire**

Exercice

Budget principal

Fonction : 588

Sous-fonction et rubrique : 20422

Montant de la dépense : 169 650 euros

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Monsieur LECACHEUR va reprendre la parole pour la délibération n° 17. Je vous la cède, elle est en lien avec le projet. Vous allez nous faire ce lien, Monsieur LECACHEUR.

**M. Aurélien LECACHEUR** – Oui, comme tout a été dit, je vais faire très court. Comme on a pu le faire lors d'un précédent Conseil municipal, je vous propose de délibérer ce soir pour convenir d'un partenariat avec Logéo pour la réservation de 10 logements : 1 T1, 5 T2 et 4 T4. Il s'agit d'une opération subventionnée à hauteur de 5 850 € par logement créé, soit un total de 169 650 €.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci beaucoup, Monsieur LECACHEUR. Sur la délibération 17, des commentaires ? Des remarques ? Des observations ? Oui, Monsieur LECLERRE.

**M. Arnaud LECLERRE** – Oui, merci. On n'a pas pu en parler, mais il me semble qu'au départ du projet, c'étaient des logements avec un système de vente encadrée, de non-plus-value. Je ne sais plus comment ça s'appelle, mais... Et aujourd'hui, ce sont des... on va dire de l'accession à la propriété, ce qui semble ne plus l'être aujourd'hui. Voilà, savoir pourquoi ça a changé de direction ?

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Je pense que vous parlez de l'îlot Crevel, c'est ça ? Sur l'îlot Crevel, pour qu'on suive bien les débats. Alors, Monsieur LECACHEUR va pouvoir vous apporter la réponse sur l'îlot Crevel.

**M. Aurélien LECACHEUR** – En fait, c'est une question d'équilibre économique du projet. Il n'y avait pas d'équilibre économique possible avec du BRS, le Bail Réel Solidaire. C'est quelque chose qu'on a regretté très fortement auprès de Logéo, mais ils étaient dans l'incapacité de pouvoir sortir cette opération en BRS. Donc, on est passé au palier inférieur, ce sera donc du locatif classique.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Oui, du PLS et du PLAI. Sur la 17, pas d'autres observations ? Qui s'abstient ? Qui vote contre ? Délibération 17 adoptée à l'unanimité.

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Nicolas SAJOUS



## CONVENTION DE PARTENARIAT ET DE FINANCEMENT

Entre

**La Ville de Montivilliers** représentée par son maire **Monsieur Jérôme DUBOST**, dûment habilité par la délibération du 24 novembre 2025 et désignée ci-après sous l'appellation « la Ville »,  
d'une part,

Et « Logeo Seine » Société Anonyme de HLM à directoire, dont le siège social est **139 Cour de la République à Le Havre (Seine-Maritime)**, représentée par son **XXXX**, et désignée ci-après sous l'appellation « le Bailleur Social »

d'autre part,

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

#### **PREAMBULE**

Le Bailleur Social Logéo Seine, Société Anonyme de HLM à directoire, porte actuellement deux opérations de renouvellement urbain entre Centre-Ville de Montivilliers qui vont contribuer à renforcer l'attractivité de la Ville.

Ces deux programmes se décomposent de la façon suivante :

- Opération dite « Crevel » - 15 logements en PLS et 2 logements en PLAI
- Opération dite « Lemonnier/Fortier » - 2 logements en PLS et 10 logements en PLAI

La Ville de Montivilliers constatant une forte demande d'attribution de logements sociaux qu'elle ne peut honorer malgré les réservations dont elle dispose, a proposé au bailleur d'étudier la réservation de nouveaux logements dans le cadre de ces opérations moyennant une subvention communale.

Etant donné le caractère social et inclusif de la proposition du Bailleur Social, la Ville s'engage à aider le bailleur via une subvention s'élevant à 5 850 € par logements, soit 169 650 €, et obtiendra en contrepartie la réservation de 10 logements : 1 de type T1 ; 5 de type T2 et 4 de type T4.

#### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles la Ville participe au financement des opérations de logement social décrite ci-dessus dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Centre-Ville à Montivilliers.

La Ville de Montivilliers s'engage à soutenir financièrement le bénéficiaire pour la réalisation de :

- 15 logements en PLS et 2 logements en PLAI situés 1 rue Aldric Crevel
- 2 logements en PLS et 10 logements en PLAI situés 7 rue Henry Lemonnier et 1 rue Docteur Fortier

#### **Article 2 : Montant de la subvention**

Le montant de la subvention attribuée par la Ville de Montivilliers au titre des 29 logements sociaux s'élève à 169 650 €, soit 5 850 € par logement social.

La Ville de Montivilliers doit être informée des autres subventions publiques demandées ou attribuées en cours d'exercice de la présente convention.

**Article 3 : Contrepartie**

En contrepartie de la subvention allouée, le bailleur social a proposé à la Ville la réservation de 10 logements sociaux (1 de type T1 ; 5 de type T2 et 4 de type T4) à la première location ce que la Ville a accepté.

En cas d'apport partiel d'actifs, de dissolution, fusion, liquidation du Bailleur Social, quelle qu'en soit la forme et pour quelque cause que ce soit, les droits et obligations nés de la présente convention seront de plein droit transférés à l'organisme auquel l'actif sera dévolu.

**Article 4 – Modalités de versement de la subvention**

Les modalités de versement au Bailleur Social de la subvention prévue sont les suivantes :

- 100% à la signature de la convention, sur un compte ouvert au nom du bénéficiaire qui s'engage à fournir un RIB de ce compte, dès la notification de la présente convention.

**Article 5 : Contrôle**

Le Bénéficiaire s'engage

- à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général en vigueur,

- à fournir toutes pièces justificatives de l'utilisation de la subvention,

- à porter à la connaissance de la Ville de Montivilliers toute modification concernant :

- ses statuts,

- la composition du Conseil d'Administration et du bureau

- la désignation du représentant légal.

- à faciliter le contrôle de la Ville de Montivilliers ou par toute autre personne habilitée à cet effet, de l'emploi des fonds notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables ainsi qu'à toutes pièces justificatives, conformément à l'article L 1611-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 6 : Communication**

Le Bailleur Social s'engage à apposer le logo de la Ville ou à faire mention de sa contribution sur tous les supports de communication assurant la promotion de l'opération subventionnée.

**Article 7 : Restitution**

Seront restituées à la Ville de Montivilliers :

- les sommes non utilisées ou utilisées pour un projet non prévu par la présente convention ;

- la totalité des sommes versées en cas d'inexécution par le bénéficiaire de ses obligations après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant 20 jours.

Dans ces hypothèses, un titre de perception sera émis à l'encontre du bénéficiaire.

Le Bailleur social signalera la mise en service des logements au moins 3 mois avant leur disponibilité.

**Article 8 : Résiliation**

En cas de non-respect par l'une ou l'autre des parties des engagements respectifs inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure. En cas de non-réalisation des projets les sommes devront être restituées à la Ville.

**Article 9 : Litige**

A défaut d'accord, toute contestation relative à l'exécution ou à l'interprétation de la présente convention sera du ressort du Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Montivilliers, en deux exemplaires

Le

Pour la Ville de Montivilliers  
Le Maire,  
Jérôme DUBOST

Pour le Bailleur Social « Logé Seine »  
XXXX  
XXXX

**SPORTS****M\_DL251124\_183****AUTORISATION DE SIGNATURE DE LA CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS A LA RÉGION DE GENDARMERIE DE NORMANDIE – RGNORM – ADOPTION – AUTORISATION**

**Madame Christel BOUBERT, Adjointe au Maire.** – La Ville de Montivilliers souhaite mettre à la disposition de l'État, au profit de la Gendarmerie de Normandie (Centre Régional d'Instruction de Normandie), la salle de Kung-Fu à Christian Gand, appartenant à la Ville, afin d'y effectuer des stages pour la formation d'aide-moniteur d'intervention professionnelle. Les stages sont fixés selon un planning d'utilisation établi en fonction des utilisations associatives et scolaires sur la période de janvier 2026. Cette mise à disposition permet aux forces de l'ordre de peaufiner leur préparation physique et technique et ainsi réaliser leurs missions essentielles.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment son article L.2125-1 ;

**CONSIDÉRANT**

- L'intérêt de la Ville de Montivilliers de mettre des équipements sportifs à disposition des forces de l'ordre ;
- Que le Centre Régional d'Instruction de Normandie (CRIN), principal utilisateur du site mis à disposition, a des besoins pour les instructions ou formations collectives ;
- Que l'occupation ou l'utilisation du domaine public peut être délivrée gratuitement lorsqu'elle contribue directement à assurer l'exercice des missions des services de l'État chargés de la paix, de la sécurité et de l'ordre public conformément au code général de la propriété des personnes publiques, conformément à l'article L2125-1 3° du code général de la propriété des personnes publiques ;

**Sa commission municipale Vie sportive et vie associative réunie le 18 novembre 2025 consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention de mise à disposition, à titre gratuit, d'un équipement sportif ville au profit de la gendarmerie de Normandie pour la période du 7 janvier 2026 au 30 janvier 2026.**

**Sans incidence budgétaire**

**Mme Christel BOUBERT – Merci, Monsieur le Maire. Ce soir, c'est la signature pour une convention de mise à disposition d'un équipement sportif pour la région de gendarmerie de Normandie.**

**La ville de Montivilliers souhaite mettre à disposition au profit de la gendarmerie de Normandie la salle de Kung Fu à Christian Gand, comme ça s'est fait exactement l'an dernier. Ce sera sur la période de janvier 2026 et cette mise à disposition permet aux forces de l'ordre de peaufiner leur préparation physique et technique et ainsi réaliser leurs missions essentielles.**

**La commission municipale Vie Sportive et Vie Associative s'est réunie le 18 novembre, elle a été consultée et je vous demande d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette convention de mise à disposition à titre gracieux de l'équipement sportif, donc la salle de Kung Fu, au profit de la gendarmerie de Normandie pour la période du 7 janvier au 30 janvier 2026. Et c'est sans incidence budgétaire.**

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Merci, Madame BOUBERT. Des questions ou des remarques sur cette délibération n° 18 ?**

**M. Arnaud LECLERRE – Notre groupe tient à remercier chaleureusement les forces de l'ordre pour leur engagement quotidien au service de la sécurité de nos concitoyens. La mise à disposition de ce gymnase pour leur entraînement nous paraît pleinement justifiée et nous y sommes évidemment favorables.**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Est-ce qu'il y a d'autres prises de parole ? Pas d'autres prises de parole. Pour permettre que je puisse signer cette convention avec le commandant de gendarmerie de la région Normandie de gendarmerie, il me faut recueillir votre vote. Qui s'abstient ? Pas d'abstention. Pas d'opposition ? Délibération adoptée à l'unanimité.

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Sylvain CORNETTE



**Gendarmerie Nationale**

N° RGNORM/DAO/BBA/SA du

**Convention relative à la mise à disposition d'équipements municipaux  
par la ville de Montivilliers (76) au profit de la région de gendarmerie de  
Normandie**

Entre :

**LA REGION DE GENDARMERIE DE NORMANDIE (RGNORM)**  
2 rue du général Sarrail  
76000 ROUEN

Représentée par : le général de division Eric DELAIN,  
Commandant la région de gendarmerie de Normandie,  
Commandant le groupement de gendarmerie départementale de la Seine-Maritime,  
Dénommé « le bénéficiaire »

D'une part,

Et :

**MAIRIE**  
Place François Mitterand  
76290 MONTIVILLIERS

Représentée par : Monsieur Jérôme DUBOST, maire de la commune,  
Dénommée « le propriétaire »

D'autre part,

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :****ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet la mise à disposition d'équipements municipaux sis COMPLEXE SPORTIF MONTIVILLIERS Rue Henri Matisse 76290 MONTIVILLIERS par la ville de Montivilliers au profit de la région de gendarmerie de Normandie, conformément au planning d'utilisation détaillé à l'article 2.

**ARTICLE 2 : CONDITIONS DE MISE A DISPOSITION**

**Le Centre Régional d'Instruction de Normandie (CRI) est le principal utilisateur du site mis à disposition pour les instructions ou formations collectives.**

**Toute unité de la RGNORM souhaitant utiliser le site devra en faire la demande auprès du propriétaire et de la section formation de la RGNORM et obtenir leur accord écrit.**

La sécurité des personnels de la gendarmerie présents sur le site est placée sous la responsabilité du directeur d'exercice ainsi que la remise en état de propriété et de sécurité du site.

Étant des biens publics relevant du domaine public de la ville pouvant faire l'objet d'une convention d'occupation à titre précaire et révocable, les équipements municipaux sont mis à disposition gracieusement par la ville de Montivilliers au profit de la région de gendarmerie de Normandie.

Les réservations effectuées entre la gendarmerie et la commune de Montivilliers sont les suivantes :

**SALLE KUNG-FU**

07 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
09 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
12 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
14 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
16 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
21 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
23 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
26 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30
28 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
30 Janvier 2026 de 08h15 à 12h30

**La mise à disposition du site est à titre gratuit pour la région de gendarmerie de Normandie.**

**ARTICLE 3 : DURÉE DU CONTRAT**

La convention est conclue pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 janvier 2026 à compter de sa date de notification.

Pas de tacite reconduction de prévue.

## **ARTICLE 4 : RÉSILIATION**

Le bénéficiaire s'engage à respecter toutes les règles prévues pour une utilisation normale du site. En cas de non-utilisation, de non-respect du règlement intérieur et de non-respect de la mise à disposition ou autres fautes graves du bénéficiaire, le propriétaire se réserve le droit de mettre un terme à la présente convention sans que la gendarmerie ne puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité. Nonobstant la période d'utilisation prévue à l'article 3, la présente autorisation pourra toujours être suspendue ou résiliée par décision du propriétaire notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception postal.

Dans le cas où il aurait été décidé de ne plus utiliser le site visé à l'article 1 avant l'expiration de la présente convention, la gendarmerie pourra résilier celle-ci en notifiant sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception postal adressée au propriétaire.

La résiliation ne donnera lieu à paiement d'aucune indemnité pour les parties.

## **ARTICLE 5 : ASSURANCES ET SÉCURITÉ**

L'état étant son propre assureur, le bénéficiaire est dispensé de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la présente convention.

Le propriétaire des locaux devra être en possession d'une assurance en cours de validité.

La gendarmerie reconnaît avoir vérifié avec le prestataire l'ensemble des dispositifs :

1. d'alarme,
2. de secours,
3. de moyens d'extinction,
4. d'avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation,
5. des issues de secours,
6. des moyens de communication.

## **ARTICLE 6 : LITIGE**

En cas de différends entre les parties signataires du présent contrat, une voie amiable sera recherchée avant la saisine de la juridiction compétente.

En l'absence de solution amiable, le tribunal administratif est seul compétent pour régler les recours et litiges qui peuvent survenir entre la personne publique et le titulaire.

## **ARTICLE 7 : RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

### **1- Propriétaire:**

MAIRIE

Place François Mitterand

76290 MONTIVILLIERS

Contacts :

Contact : Monsieur Donovan LE GAD, responsable du service des sports.

Tél : 02-35-30-28-15 ou 06-72-73-16-91

Courriel : [donovan.legad@ville-montivilliers.fr](mailto:donovan.legad@ville-montivilliers.fr)

### **2- Bénéficiaire:**

LA REGION DE GENDARMERIE DE NORMANDIE

2 rue du général Sarraï

76000 ROUEN

Tél : 02 35 14 42 42

Mail : [sa.bba.rgnorm@gendarmerie.interieur.gouv.fr](mailto:sa.bba.rgnorm@gendarmerie.interieur.gouv.fr)

• CENTRE RÉGIONAL D'INSTRUCTION (CRI) NORMANDIE

Caserne Hatry  
2 Rue du Général Sarrail  
76000 ROUEN  
Tél. : 02-35-14-11-01 ou 02-35-14-11-02 ou 06-37-67-02-47 ou 02-35-14-10-65  
Courriel : cri.normandie@gendarmerie.interieur.gouv.fr

A....., le .....

**Le général de division Eric DELAIN  
commandant la région de gendarmerie de Normandie  
commandant le groupement de gendarmerie  
départementale de la Seine-Maritime**

**Monsieur Jérôme DUBOST  
Maire de la commune de Montivilliers**

**M\_DL251124\_184****AUTORISATION DE SIGNATURE DE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN ÉQUIPEMENT SPORTIF A L'ASSOCIATION LES NOVA TWIRL – ADOPTION – AUTORISATION**

**Madame Christel BOUBERT, Adjointe au Maire.** Dans le cadre de sa politique d'accompagnement à la vie associative sportive communale, la Ville de Montivilliers attribue chaque année des créneaux d'occupations au sein de ses équipements sportifs aux différentes associations sportives domiciliées sur son territoire. Ces installations sont des biens municipaux. Ils peuvent être dans ce cadre mis à disposition des associations sportives afin de favoriser la pratique des activités physiques et sportives sur le territoire. Ces mises à disposition sont régies par les principes de l'occupation du domaine public et sont également soumises au respect du règlement portant sur l'utilisation des installations sportives. Il est également précisé que tout groupement sportif est soumis aux obligations régies par les lois, le code du sport ainsi que les mesures sanitaires en vigueur. Dans ce cadre, la ville de Montivilliers établit avec chaque partenaire sportif, (voir document en annexe) une convention d'occupation du domaine public. Cette convention est établie pour la période allant du 7 décembre 2025 au 5 juillet 2026 et à titre gracieux conformément à la dérogation prévue à l'article L 2125-1-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L2125-1-2

**CONSIDÉRANT**

- Que, conformément à l'article L.2125-1 du code général de la propriété des personnes publiques, toute occupation du domaine public donne en principe lieu au paiement d'une redevance ;
- Que l'article L.2125-1-2 du code précité prévoit une dérogation à ce principe pour les autorisations d'occupation temporaire du domaine public communal sollicités par les associations régies par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 relative au contrat d'association ;
- Que la ville souhaite mettre à disposition le préau Jules Ferry auprès de l'association Les Nova Twirl, à titre gratuit et pour la période allant du 7 décembre 2025 au 5 juillet 2026.

**Sa commission municipale Vie sportive et vie associative réunie le 18 novembre 2025 consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

**- De mettre à disposition**, par convention d'occupation temporaire du domaine public, le préau Jules Ferry, auprès de l'association Les Nova Twirl.

Cette occupation est consentie à titre gratuit, du 7 décembre 2025 au 5 juillet 2026.

**- D'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention d'occupation temporaire du domaine public ainsi que tous les documents permettant la concrétisation du dossier.

**Sans incidence budgétaire**

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Madame BOUBERT, vous poursuivez avec la signature de convention de mise à disposition d'un équipement sportif. Vous nous dites tout sur l'association, Madame BOUBERT.**

**Mme Christel BOUBERT – Merci, Monsieur le Maire. Oui, alors même chose, une mise à disposition d'un équipement sportif. À savoir l'association Les Nova Twirl. On avait précisé que c'était une nouvelle asso, mais elles font bien partie des Majorettes Les Colombines. C'est une partie qui se détache. Donc elles font du twirling bâton. Jusqu'à l'heure, elles le faisaient en extérieur, enfin les adhérents le pratiquaient en extérieur, aux abords du stade Dupont. Et donc là, pour la période d'hiver, ils nous ont demandé. Donovan a cherché et donc on peut leur proposer et ils ont accepté le préau de l'école Jules Ferry.**

**C'est une convention à titre gracieux, ce sera les dimanches de 16h à 20h et pour la période du 7 décembre 2025 au 5 juillet 2026.**

*La commission Vie Sportive et Vie Associative s'est réunie le 18 novembre, elle a été consultée et je vous demande d'autoriser Monsieur le Maire à signer cette nouvelle convention à titre gracieux pour Les Nova Twirl.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Madame BOUBERT. Des questions sur la délibération 19 ? Oui, je vous en prie.

**Mme Virginie LAMBERT** – Oui, merci. Effectivement, je l'avais évoqué en commission. On est bien d'accord, vous m'aviez dit que c'était une scission du groupe des Majorettes. Et récemment, il y a une publication qui a fait état qu'en fait, c'était une nouvelle section des Majorettes. Je vous avais demandé si vous aviez les statuts. Bon, je pense que vous devez les avoir pour avoir signé cette convention, comme c'est la règle. Mais ce qui veut dire que là, on va avoir deux associations, donc vraisemblablement deux subventions. Le twirling bâton dépend d'une fédération sportive, donc ce sera à nouveau une subvention qui sera prise dans l'enveloppe attribuée aux associations sportives. Et du coup, les Majorettes, une subvention à la culture ? Du coup, je voulais savoir, parce que bon, il faut s'attendre... Et je voulais aussi savoir si on pouvait avoir le nombre d'adhérents, aussi bien niveau Majorettes qu'au niveau donc Twirling Bâton.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Madame BOUBERT, avez-vous ces éléments ? Sinon, on les communiquera à Madame LAMBERT.

**Mme Christel BOUBERT** – Ce que je peux vous dire ce soir, c'est que donc ils faisaient bien partie des Colombines. C'est une section différente, donc ils ont créé une association. C'est deux choses bien distinctes. Actuellement, il y a une vingtaine, 25 adhérents, de mémoire. Au niveau de l'OMS, ils n'ont pas de subvention puisqu'ils n'adhèrent pas à l'OMS. Et sinon, les Colombines, elles font dans le préau le samedi de mémoire et donc les Twirling feront le dimanche dans le préau.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Je crois que vous avez en annexe de la délibération les documents afférents qui avaient été demandés. Est-ce qu'il y a d'autres questions ou des remarques sur la délibération ? Il n'y en a pas. Alors, qui est d'avis de s'abstenir sur cette délibération ? De voter contre ? Personne.

Délibération n° 19 adoptée à l'unanimité.

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Thierry GOUMENT



**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION  
D'UN EQUIPEMENT SPORTIF MUNICIPAL**

**ENTRE**

**Monsieur Jérôme DUBOST**, Maire de la Ville de MONTIVILLIERS, dûment autorisé par délibération du Conseil Municipal en date 10 octobre 2022 déposée à la Sous-Préfecture du Havre le 14 octobre 2022.

D'une part,

**ET**

**L'Association Nova Twirl**, représentée par **M. PETITPAIN Didier** agissant en sa qualité de Président,

D'autre part,

**Il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

**Article 1<sup>er</sup>**. La Ville de MONTIVILLIERS met à la disposition de l'Association dénommée ci-dessus le préau Jules Ferry du **07 décembre 2025 au 05 juillet 2026** aux jours et heures figurant en annexe I pour la pratique du twirling bâton, entraînements et compétitions.

**Article 2.** Cette mise à disposition est consentie :

- À titre gratuit. Chaque année, la valorisation vous sera indiquée.
- Moyennant le versement d'une redevance de....€.

**Article 3.** L'Association utilisatrice reconnaît :

- Avoir pris connaissance du règlement des équipements sportifs dans son intégralité,
- Avoir constaté avec le Directeur du Service Municipal des Sports ou son Représentant, de l'efficacité des dispositifs de secours et de communication inhérents à la sécurité.
- Avoir pris connaissance des coordonnées de la personne à contacter en cas d'urgence (annexe 1)
- Connaître et faire appliquer les consignes en cas d'incendie, notamment pour ce qui concerne les dispositions mises en œuvre pour l'évacuation des personnes en situation de handicap.
- Prendre éventuellement sous l'autorité de l'exploitant les premières mesures de sécurité.
- Assurer la vacuité et la permanence des cheminements d'évacuation jusqu'à la voie publique ;
- Avoir pris connaissance des contraintes sanitaires en cours.

- Assurer la bonne pratique de l'activité citée dans l'article 1. Ces recommandations devront être validées par la fédération délégitrice de l'association.

**Article 4.- L'Association** s'engage :

- À respecter et à faire respecter le règlement des équipements sportifs affiché à l'entrée,
- À assurer la sécurité, la surveillance, l'encadrement de ses membres durant toute la présence dans l'établissement par des dirigeants habilités par l'association, et à en fournir la liste et les coordonnées téléphoniques
- À assurer la mise en place et le respect des gestes barrière.

**Article 5.- L'Association** s'engage à respecter les plages d'utilisation qui lui sont attribuées. En cas de non-utilisation constatée par le gardien de l'équipement, la Ville se réserve le droit de disposer sans préavis de ces créneaux horaires.

**Article 6.- L'Association** s'engage :

- À fournir un planning prévisionnel de ses activités,
- À solliciter le service des Sports de la ville de MONTIVILLIERS pour l'obtention d'une autorisation préalable pour l'organisation d'une activité sur un créneau non mentionné au planning joint en annexe,
- À n'utiliser les plages horaires allouées que pour des activités en rapport avec l'objet de l'Association. Elle devra se conformer rigoureusement pour l'exercice de ses activités aux lois, règlements, prescriptions administratives. Une attention toute particulière sera portée sur la sécurité, ainsi qu'aux contraintes spécifiques liées à certaines activités,
- À n'utiliser que le matériel en place dans l'installation. L'installation éventuelle de matériel complémentaire devra préalablement avoir été approuvée par le service des Sports,
- À ne céder, ni transférer son droit d'utilisation à toute personne physique ou morale sauf autorisation expresse de la ville de MONTIVILLIERS,
- À se mettre en règle avec la législation en vigueur en cas d'organisation de manifestation payante,
- À fournir le bilan détaillé de fréquentation de l'établissement,

**Article 7.-** Les utilisateurs de l'équipement sont sous l'entièr responsabilité de l'Association. L'encadrement, conforme à la réglementation en vigueur, doit être présent du début à la fin des créneaux attribués. A défaut d'encadrement, le représentant de la municipalité pourra faire évacuer l'équipement sans délai.

**Article 8.- L'Association** déclare avoir souscrit une assurance couvrant les risques liés à la mise à disposition, à savoir :

- Garantie responsabilité civile exploitation,
- Garantie dommage aux biens vous appartenant.

L'Association s'engage à fournir à la date de la signature de la présente une attestation de son assureur, et à rembourser ou faire rembourser toute dégradation ou détérioration tant sur les matériels que sur les installations.

**Article 9.-** La Ville de MONTIVILLIERS se réserve le droit de mettre en indisponibilité l'équipement en cas de manifestation exceptionnelle, pour des travaux de sécurité, d'entretien ou en raison de mauvaises conditions météorologiques.

**Article 10.-** La Ville de MONTIVILLIERS se réserve la possibilité de mettre fin à la mise à disposition de l'installation, sans que le demandeur puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité, en cas de :

- Non-respect par l'Association du règlement intérieur des équipements sportifs
- Manquement à l'une des obligations mentionnées dans la présente

**Article 11.-** La mise à disposition objet de la présente est consentie pour la période allant du 07 décembre 2025 au 05 juillet 2026. A l'issue de cette période une nouvelle convention d'utilisation devra être établie une demande écrite et notifiée à l'attention de la ville de Montivilliers.

Pour l'Association  
Le Président

Pour la Ville de MONTIVILLIERS  
Le Maire

**ANNEXE 1**  
**CARACTERISTIQUES DE LA MISE A DISPOSITION DE**  
**L'EQUIPEMENT**

**Coordonnées téléphoniques à contacter en cas d'urgence : 06.10.84.92.71**

<b><u>Demandeur :</u></b>	<b>LES NOVA TWIRL</b>
<b><u>Lieu :</u></b>	Préau Jules Ferry
<b><u>Objet de la réservation :</u></b>	Entraînements sportifs
<b><u>Jour et heure :</u></b>	Dimanche : 16h.00 à 20h.00
<b><u>Observations :</u></b>	Utilisation consentie en période scolaire. Pour des demandes durant les vacances scolaires, merci de nous solliciter si vous souhaitez obtenir des créneaux avant chaque vacance.

Pour l'Association  
Le Président

Pour la Ville de MONTIVILLIERS  
Le Maire

**M\_DL251124\_185****VERSEMENT DE SUBVENTIONS EXCEPTIONNELLES – ADOPTION – AUTORISATION**

**Madame Christel BOUBERT, Adjointe au Maire.** - L'Office Municipal des Sports s'est réuni le 16 octobre 2025 afin de proposer au Conseil Municipal une adoption de subventions exceptionnelles aux associations sportives intervenant sur le territoire communal. La ville accompagne le monde associatif et sportif local en finançant une partie de leur équipement de compétition sur lequel le logo de la ville est apposé. Les manifestations sportives d'envergure sont également soutenues et nous vous proposons de poursuivre cette aide en apportant une subvention exceptionnelle à l'occasion du tournoi de tennis se déroulant du 23 janvier au 1<sup>er</sup> février 2026 accueillant des joueurs de niveau national.

A la suite des débats menés au sein du Conseil d'Administration de l'OMS, je vous invite à donner votre accord sur le versement des subventions exceptionnelles suivantes :

NATURE	DÉNOMINATION	OBJET	SUBVENTION PROPOSÉE
65748	AC Montivilliers les Hi-Boues (Siret n° : 44 832 260 200 013)	Flocage logo ville	300 €
65748	Groupe Montivillon de Tennis (Siret n° : 342 722 261 000 19)	Tournoi CNGT	1 800 €

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2311-7 ;

**VU** le code du sport ;

**VU** la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations

**VU** le budget primitif de l'exercice 2025 ;

**CONSIDÉRANT**

- L'intérêt pour la Ville de Montivilliers d'accorder une subvention exceptionnelle aux associations AC Montivilliers les Hi-Boues et le Groupe Montivillon de Tennis pour l'organisation du tournoi de tennis se déroulant du 23 janvier au 1<sup>er</sup> février 2026.

Le conseil d'administration de l'Office Municipal des Sports réuni le 16 octobre 2025 ;

**Sa commission municipale n°4, Vie sportive et vie associative réunie le 18 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

**- D'autoriser Monsieur le Maire à verser les subventions exceptionnelles suivantes à hauteur de 2 100 euros.**

NATURE	DÉNOMINATION	OBJET	SUBVENTION PROPOSÉE
65748	AC Montivilliers les Hi-Boues (Siret n° : 44 832 260 200 013)	Flocage logo ville	300 €
65748	Groupe Montivillon de Tennis (Siret n° : 342 722 261 000 19)	Tournoi CNGT	1 800 €

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 0207

Nature et intitulé : 65748

Montant de la dépense : 2 100 euros

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Madame BOUBERT, vous nous évoquez les demandes de subventions exceptionnelles. Je rappelle le principe, c'est qu'elles sont débattues à l'Office municipal des sports et forcément validées dans cette instance. Vous nous expliquez tout.

**Mme Christel BOUBERT** – Oui, merci Monsieur le Maire. La dernière c'est versement des subventions exceptionnelles. Suite au CA de l'OMS du 16 octobre, il a été proposé 300 € de subvention pour l'ACM « les Hiboues » pour le flocage de leurs nouveaux maillots, et 1 800 € pour le tournoi CNGT du groupe Montivillon de Tennis. La commission municipale s'est réunie le 18 novembre et, si vous en êtes d'accord, vous autorisez Monsieur le Maire à signer ces subventions exceptionnelles, pour un total de 2 100 €.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci beaucoup. Est-ce que sur cette délibération n° 20, il y a des questions ? Il n'y en a pas. Ne prendra pas part au vote peut-être un certain nombre d'élus. En tout cas, j'observe que Monsieur DESCHAMPS-HOULBREQUE ne peut pas prendre part au vote. Donc il sera mentionné sur le PV qu'il ne prend pas part au vote. Y a-t-il d'autres élus qui ne prennent pas part au vote ? Non ? Qui s'abstient ? Qui vote contre ? Délibération n° 20 adoptée à l'unanimité, Merci. Merci, Madame BOUBERT, de Ces présentations pour la vie sportive.

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE

#### **CENTRE SOCIAL JEAN MOULIN**

**M\_DL251124\_186**

#### **CONTRAT DE PROJET DÉFINITIF 2026-2029 AVEC LA CAF DE LA SEINE-MARITIME - ADOPTION - AUTORISATION**

**Madame Agnès SIBILLE, Adjointe au Maire** - Le Centre Social Municipal Jean Moulin (CSJM) dispose d'un agrément de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Dans ce cadre, le CSJM est tenu de mettre en place un contrat de projet avec la CAF qui pose les enjeux et les axes d'intervention de la structure, en cohérence avec le projet municipal, en complémentarité avec les actions des acteurs de territoire, et en déclinaison des orientations de la CAF autour de la politique famille.

Le contrat de projet actuel arrivant à échéance au 31 décembre 2025, une démarche partenariale autour de la définition des axes et des actions du futur contrat de projet 2026-2029 a été menée par le Centre Social Jean Moulin avec ses partenaires, ces derniers mois.

Conformément aux dispositions réglementaires applicables à la démarche de renouvellement du contrat de projet, elle s'est déclinée comme suit :

- Élaboration d'un diagnostic partagé de territoire ;
- Évaluation du contrat de projet actuel ;
- Organisation de Comités de pilotage et d'un comité technique partagé avec le centre social AMISC ;
- Élaboration du Projet social 2026-2029 (document obligatoire).

Une synthèse est jointe en annexe de la présente délibération.

Les axes retenus (ci-dessous) pour le projet social 2026 - 2029, partagés avec l'ensemble des acteurs ayant contribué à sa démarche d'élaboration, réaffirment le rôle du CSJM de structure municipale d'animation sociale de proximité sur le territoire de Montivilliers :

Axe 1 : Maintenir la position de structure ressources et relais de proximité du quartier

Axe 2 : Renforcer le soutien aux publics fragiles et prévenir les vulnérabilités

Axe 3 : Renforcer la coordination éducative autour de l'enfant et valoriser les parents (A.C.F)

Axe 4 : Encourager l'engagement des jeunes dans la vie locale pour accompagner une insertion sociale positive

Au regard de ces éléments, il est proposé d'adopter le projet social du CSJM pour la période 2026-2029 permettant de renouveler par là même son agrément CAF sur cette même période.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la convention d'objectifs et de gestion 2023-2027 entre l'État et la CNAF,

**CONSIDÉRANT**

- Que le Centre Social Jean Moulin réunit les conditions requises d'un nouvel agrément de la CAF pour la période 2026-2029,
- Que ce projet social est le fruit d'une démarche participative et inclusive, impliquant les habitants, partenaires et acteurs du territoire,
- Que les actions du projet social visent à améliorer les conditions de vie des habitants et à promouvoir le vivre ensemble et la participation dans la commune,
- Qu'il est proposé de valider le projet social du Centre Social Jean Moulin et de mettre en œuvre le plan d'actions associé.

**Sa commission municipale n°7, Administration générale réunie le 21 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- D'approuver** le projet social du Centre Social Jean Moulin pour une durée de 4 années (2026-2029)
- D'autoriser** Monsieur le Maire à mettre en œuvre le plan d'actions associé.

**Exercice prévisionnel annuel**

Budget principal

Sous fonction et rubriques : 4212 Aides à la famille

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Nous allons faire un petit tour du côté du centre social. C'est un gros travail, un gros chantier. J'en profite pour dire que nous l'avons mené de concert avec le centre social AMISC, puisque nous sommes sur la même temporalité avec ce qu'on appelle un projet de contrat définitif. On vise les années 2026-2029, c'est un gros travail que nous menons avec la CAF de Seine-Maritime. Madame SIBILLE, vous nous présentez la délibération ? Je crois que vous avez prévu une petite synthèse.

**Mme Agnès SIBILLE** – Avant de présenter la délibération, j'aimerais faire un petit focus sur le centre social Jean Moulin avec quelques chiffres.

Les chiffres clés : les personnes accueillies, c'est 5 471 personnes. Les adhérents, il y en a 392. Des bénévoles, 92. Et la fréquentation hebdomadaire est de 798.

Je voulais aussi vous faire part de ce qui s'y passe, enfin qui est présent au centre social. Il y a des services municipaux tels que la vie associative et dispositifs de prévention, la vie sociale des territoires, la bibliothèque, le service éducation enfance et jeunesse, le service transition écologique. Il y a des associations qui sont hébergées telles que les Chevaliers du Littoral, le Football Club de Table, la Croix-Rouge, le Jardin des P'tits Loups, ALDS Montivilliers.

Il y a aussi des partenariats extérieurs de projets avec le Département, avec le GIP COVAH, avec l'AMISC, la CARSAT, la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole, le CLIC, Graine en Main, C.R.E.P.I., Centre social Arc-en-Ciel, le Lycée Jean Prévost, l'ADMR, Montivilliers Harmonie Ville et Nature, Neosilver, La Roue Libre, PSL 76, Ensemble pour Montivilliers, AGCOM, Région Normandie.

Et comme associations partenaires de projets dans la structure, il y a La Cépée, le PRH 76, Famili'Bulle, AWF, Pat'mène la danse, l'EFS, Montiv'AMAP, l'ESAT de la Belle Étoile, Planète Patience, Groupe 3F Immobilière Basse-Seine, Nuance Communication, la CLCV, Les Restos du Cœur et le CCAS.

Actuellement, c'est donc le projet définitif 2026-2029 avec la CAF. Le centre social Jean Moulin dispose d'un agrément avec la Caisse d'allocations familiales. Conformément aux dispositions réglementaires applicables à la démarche de renouvellement de contrat de projet, elle s'est déclinée comme suit :

- Élaboration d'un diagnostic partagé de territoire ;
- L'évaluation du contrat de projet actuel ;
- L'organisation de comités de pilotage et d'un comité technique partagé avec le centre social AMISC ;
- L'élaboration du projet social 2026-2029.

*Une synthèse est jointe en annexe de la présente délibération et je vous conseille fortement de la lire.*

*Les axes retenus ci-dessous pour le projet 2026-2029 sont :*

- *Axe 1 : Maintenir la position de structure ressource et relais de proximité de quartier.*
- *Axe 2 : Renforcer le soutien au public fragile et prévenir les vulnérabilités.*
- *Axe 3 : Renforcer la coordination éducative autour de l'enfant et valoriser les parents.*
- *Axe 4 : Encourager l'engagement des jeunes dans la vie locale pour accompagner une insertion sociale positive.*

*Au regard de ces éléments, il est proposé d'adopter le projet social du centre social Jean Moulin pour les années 2026 à 2029, permettant de renouveler par là même son agrément avec la CAF pour cette même période.*

*Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :*

*Considérant que le centre social réunit toutes les conditions requises pour un nouvel agrément de la CAF pour la période 2026-2029, que ce projet social est le fruit d'une démarche participative et inclusive impliquant les habitants, partenaires et acteurs du territoire, que les actions du projet social visent à améliorer les conditions de vie des habitants et à promouvoir le vivre-ensemble et la participation dans la commune, qu'il est proposé de valider le projet social du centre social Jean Moulin et de mettre en œuvre le plan d'action associé.*

*Sa commission municipale n°7, Administration générale, réunie le 21 novembre 2025, consultée, décide d'approuver le projet social du centre social Jean Moulin pour une durée de 4 années (2026, 2027, 2028 et 2029) et d'autoriser Monsieur le Maire à mettre en œuvre le plan d'action associé.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci beaucoup, Madame SIBILLE, de cette présentation et d'avoir rappelé le nombre de partenaires qui gravitent évidemment dans ce centre social, à la fois les associations, mais tous les partenaires qui viennent y tenir des permanences et pour lesquels nous développons des projets transversaux. Et ça, c'est plutôt une très bonne chose. Vraiment un gros travail, un très gros travail d'écriture, évidemment d'aller convaincre avec un partenaire qui est la CAF, qui nous accompagne régulièrement, enfin qui est au quotidien avec nous sur ce centre social Jean Moulin.

Y a-t-il des questions ou des observations sur la délibération 21 ?

**M. Laurent GILLE** – Juste une petite question. J'ai été regarder l'annexe et quand on tombe dans la synthèse du projet du centre social Jean Moulin, qu'entend-on par « données froides » et « données chaudes » ? C'est dans le rappel de la démarche de renouvellement du projet social 2026-2029. Il y a tout un tableau. En 4<sup>ème</sup> page des annexes, avant le petit plan.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Attendez, je vous dis ça tout de suite... Madame SIBILLE, vous n'hésitez pas à répondre si vous avez l'information. Ah, c'est le dispositif qui est mis en place pour les enfants que nous suivons qui sont à l'école Louise Michel et qui viennent un peu en renfort soutien scolaire. Si c'est le CLAS, c'est ça. C'est celui-ci dont vous parlez, M. GILLE, ou pas ?

**M. Laurent GILLE** – Non, je parle de la 4<sup>ème</sup> page qui s'appelle « rappel de la démarche de renouvellement du projet social ». Dans les étapes, c'est un beau tableau.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors oui, ce sont les données en temps réel en fait. Par exemple, Madame SIBILLE elle a pu vous donner tout ce qui était données chaudes. Un exemple, tout à l'heure vous l'avez entendu, plus de 700 personnes qui viennent au centre, enfin 700 par semaine. Ce ne sont pas forcément 700 personnes, c'est des passages. Une personne peut être dans un groupe d'habitants pour la couture, une autre pour la tapisserie ou pour la lecture. En fait, ça ce sont des données que nous avons à l'instant T. Ensuite, c'est le principe... Alors, c'est dans les diagnostics, ça y est j'ai retrouvé. Les données froides sont les données archivées, les chaudes c'est les données utilisées. Alors, c'est le jargon de la CAF. Les données froides sont les données archivées et les données chaudes sont les données utilisées. Alors, je suis désolé, on est obligé de parler CAF pour avoir les subventions. Tout à l'heure je vous parlais de l'Europe lorsqu'on a eu la subvention d'un million d'euros, on en a parlé Monsieur GILLE, il faut parler le langage européen et ce n'est pas simple. Et en fait, il faut s'adapter. Et avec la CAF... Voilà, j'ai pu vous retrouver, je suis désolé, je n'avais pas la notation.

Est-ce qu'il y a d'autres questions, Monsieur GILLE, sur cette... ?

**M. Laurent GILLE** – Non non, c'était simplement...

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – D'accord, très bien. Et les données froides sont rarement consultées, on parle de données chaudes toujours, c'est celles qui sont les données utilisées.

*Alors, avec ces précisions, il faut passer au vote sur la délibération 21. Qui est d'avis de s'abstenir ? De voter contre ?*

*Madame NOTHEAUX ne prend pas part au vote. Je vais peut-être reposer la question : d'autres élus ne prennent-ils pas part au vote à part Madame NOTHEAUX ? Non, il n'y a que Madame NOTHEAUX.*

*Donc qui s'abstient ? Personne. Qui vote contre ? Personne.*

*Délibération adoptée à l'unanimité.*

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 31

Contre : 0

Ne participe pas au vote : 1 Isabelle NOTHEAUX



## Synthèse Projet social CSJM 2026 - 2029



Hôtel de Ville - B.P. 48 - 76290 MONTIVILLIERS - Tél. 02 35 30 28 15

## Fiche identité du Centre Social Jean Moulin

Création : 2003 par la municipalité ;

- Elue en charge du suivi du Centre Social Jean Moulin : Agnès Sibille, 3<sup>ème</sup> adjointe au Maire en charge des solidarités, des séniors, du handicap, du logement, de l'insertion et de l'emploi
- Pôle des solidarités : Aurore DUVAL, responsable du pôle des solidarités

Missions :

- Répondre aux problématiques du territoire (quartier Belle-Etoile)
- Lien entre la collectivité et les habitants

Agréé CAF depuis sa création ;

Adhérent de la FCSF, depuis 2020 ;

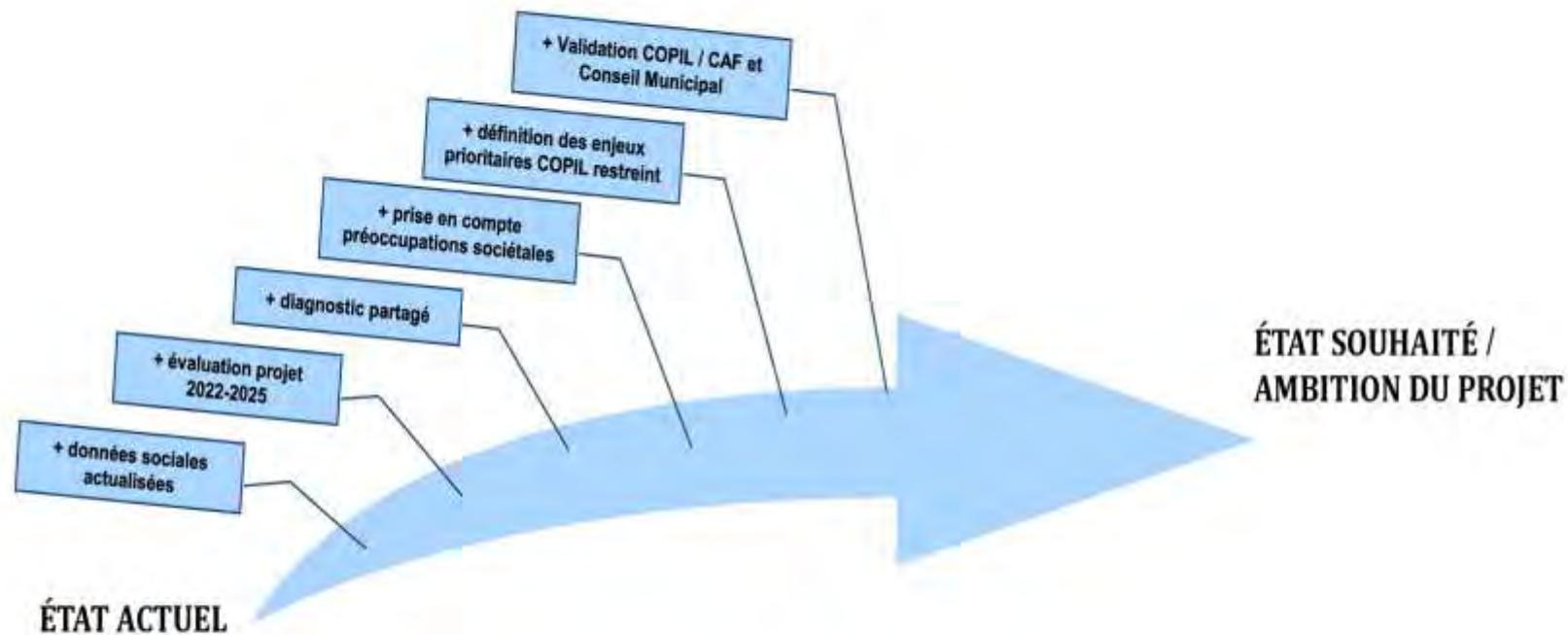
Caractéristiques actuelles du Centre Social Jean Moulin :

- Le projet social actuel s'appuie principalement sur le bénévolat : les bénévoles, habitants du territoire en majorité, sont soutenus par l'équipe de salariés dont la mission est centrée sur l'accompagnement des initiatives des habitants du territoire et le développement de leur pouvoir d'agir.
- Le centre social est également devenu un acteur incontournable des services aux habitants et des partenaires : Le développement de services de proximité et d'accès au droit commun, ainsi que l'attention particulière portée aux plus fragiles a permis de positionner le centre social comme structure ressources du territoire ville haute.

Le Centre social doit sur ce nouveau projet social ré affirmer tous les acquis mis en place sur le projet 2022/2025



## Vers un projet global, la stratégie et les ambitions



## Rappel de la démarche de renouvellement du projet social 2026 - 2029

Etapes	Forme	Acteurs	Temporalité
COPIL	RESTREINT	Elus	31/01 - 06/03 - 10/07
	ELARGI	Elus et partenaires	06/11/25
DIAGNOSTIC DONNEES FROIDES	Données UNCASS et INSEE	Direction et CCAS	Janvier à avril 2025
DIAGNOSTIC DONNEES CHAUDES : Analyse et évaluation	Ateliers des 2 questions	Bénévoles	21/03/25 Soirée des bénévoles
		Collectifs d'habitants	Mars/Avril 2025
		Familles	Mars/Avril 2025
		Groupe du lundi	Mars/Avril 2025
	Enquête (aller vers)	Habitants BE	Mardi 15/04 de 10h30 à 12h30
		Habitants Centre-ville	Jeudi 17/04 de 10h à 12h
	Réunion évaluation projet 2022-2025	Equipe professionnelle CSJM	Mardi 22/04 de 10h30 à 12h30
	Conseil de maison	Habitants, professionnels et élus	Mardi 22/04 de 18h à 19h30
	Atelier « Parole d'habitants »	Habitants	Mardi 29/04 de 10h à 12h
	Atelier diagnostic partagé AMISC	COTECH - Partenaires	Jeudi 22/05 de 9h à 12h
SYNTHESE RESTITUTION DE LA DEMARCHE	Conseil de maison	Habitants, professionnels et élus	Lundi 26/05 de 14h30 à 16h
PROPOSITION ENGAGEMENTS 2026/2029	Conseil de maison	Habitants, professionnels et élus	Lundi 30/06 de 14h30 à 16h
VALIDATION PS 2026/2029	Conseil de maison	Habitants, professionnels et élus	Novembre de 18h à 19h30
	Commission municipale	Elus	Vendredi 21/11
	Conseil Municipal	Elus	Lundi 24/11
	Conseil Administration CAF	Administrateurs CAF	Décembre

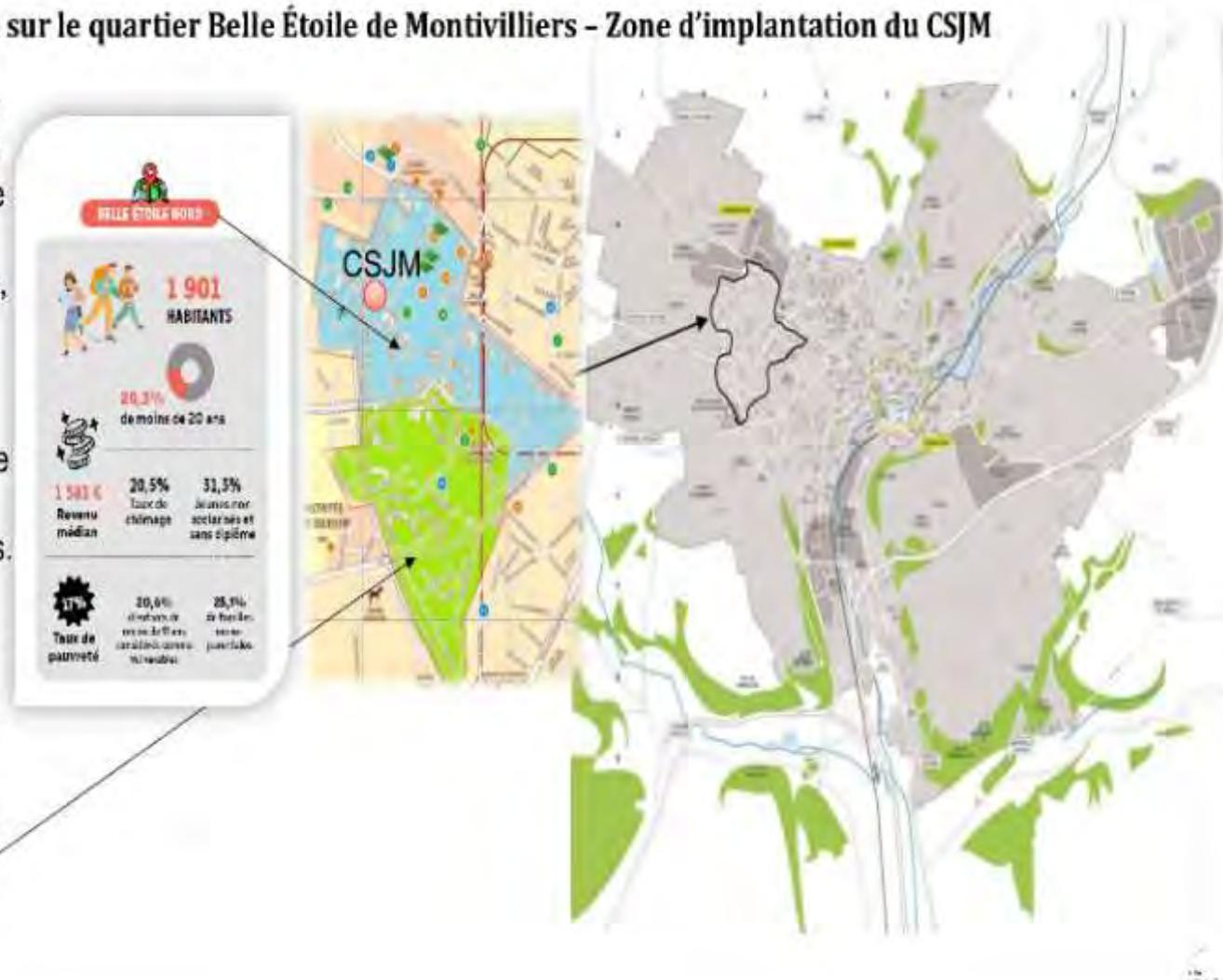
## Zoom sur le quartier Belle Étoile de Montivilliers - Zone d'implantation du CSJM

### Belle Étoile Nord :

Quartier plus jeune mais confronté à de nombreux défis : précarité, chômage, déscolarisation, familles monoparentales nombreuses et forte dépendance aux prestations sociales.

### Belle Étoile Sud :

Quartier plus aisé, plus âgé, avec une population globalement mieux insérée, mieux formée et moins dépendante des aides sociales.



## Evaluation synthétique projet social 2022-2025

### Rappel des axes 2022 - 2025

**Axe 1 : Consolider la position de structure de proximité d'animation sociale du quartier**

**Axe 2 : Prévenir et agir sur les situations de fragilités sur le territoire**

**Axe 3 : Consolider l'équipement de proximité comme structure ressources**

**Axe 4 : Favoriser l'implication des jeunes dans la vie sociale locale**

**Axe 5 : Soutenir et valoriser les parents dans leur rôle éducatif " *Projet animation collectif famille (A.C.F)*"**

Axes	Tendances positives	Points d'attention
<b>Axe 1</b>	Créativité habitante, dynamisme culturel, participation	Besoin de diversité
<b>Axe 2</b>	Partenariats santé solides, inclusion, accès aux droits	Coordination des permanences et ancrage des actions santé
<b>Axe 3</b>	CSJM reconnu comme animateur et facilitateur territorial	Gouvernance à consolider et Mieux articuler les deux volets (écologie + numérique)
<b>Axe 4</b>	Bon potentiel, début de transversalité	Manque de moyen opérationnel
<b>Axe 5</b>	Structure repérée par les familles	Réamorcer le travail éducatif et régulier et avec les familles

## Diagnostic Partagé et enjeux repérés

### Diagnostic partagé AMISC - CSJM

#### 1<sup>er</sup> Enjeu repéré sur le territoire : santé / inclusion et transition écologique

- Renforcement du lien santé / territoire
- Santé mentale et écoute
- Professionnalisation / accompagnement
- Continuité des parcours

#### 2<sup>ème</sup> Enjeu : L'accompagnement global des familles

- Soutien aux familles vulnérables
- Soutien à la scolarité / continuité éducative
- Coordination des professionnels

#### 3<sup>ème</sup> Enjeu repéré : « Aller vers » les habitants

- Structurer l'information et l'accès
- Améliorer la signalétique et la lisibilité
- Renforcer la logique de proximité permanente

#### 4<sup>ème</sup> Enjeu repéré : La jeunesse

- Crée ou renforcer des accueils jeunes dans les quartiers
- Aller vers / information jeunesse
- Co-construction avec les jeunes

#### 5<sup>ème</sup> Enjeu repéré : Partenariat / Approche pluridisciplinaire

- Transversalité et complémentarité entre projets :
- Mobilisation des partenaires dans l'accueil et l'accompagnement
- Optimiser la circulation de l'information

#### 6<sup>ème</sup> Enjeu repéré : Du besoin individuel à l'implication collective:

- Clarifier et rendre visibles les lieux d'écoute et d'accueil
- Favoriser l'engagement progressif
- Renforcer les outils d'information et de médiation



### Positionnement Conseil de Maison

#### 5 enjeux ciblés :

- 1 / Renforcer le partenariat des acteurs de territoire sur les questions de la santé mentale pour tous
- 2/ Tenir compte du mal être de la jeunesse – décrochage scolaire et niveau de qualification
- 3/ Agir sur les fragilités repérées des familles : enfants et parents
- 4/ Développer le lien social de proximité en soirée
- 5/ Maintenir la dynamique engagée en direction des ainés

#### Pistes évoquées :

- 1/ PTSM : Approche pluridisciplinaire pour un plan d'actions efficace sur la santé mentale à Montivilliers : Focus jeunes (RPS renforcées), parentalité et séniors  
Petite enfance / enfance : public fragilisé (prévention – réduction du mal être)  
Actions proposées :  
Temps d'échanges de pratiques entre pro sur le territoire  
Créer des espaces identifiés « adaptés » pour l'inclusion  
Créer un questionnaire commun à diffuser dans les structures dédiées jeunes pour partir de leurs préoccupations.

- 2/ Lutter contre le décrochage scolaire avec des actions parallèles à l'enseignement classique :  
Accueil de stages identifiés  
Implication dans des actions de bénévolat.

- 3/ Mise en place d'animations régulières de proximité et de lien social avec implication des habitants :  
Création d'un comité d'habitants « événements festifs »  
Création d'une association « comité bénévoles CSJM »

## Enjeux identifiés par le COPIL restreint du 10/07/2025

Pas de coordination entre les acteurs du territoire sur les questions de santé mentale :

- **Renforcer les partenariats pour une approche globale et répondre aux besoins de la santé mentale.**

Montée du mal-être chez les jeunes et augmentation du décrochage scolaire :

- **Agir sur la prévention, le repérage et l'accompagnement des jeunes en difficulté pour améliorer leur insertion sociale et professionnelle.**

Fragilisation croissante de certaines familles :

- **Accompagner de manière globale les enfants et les parents confrontés à des vulnérabilités sociales, économiques ou éducatives.**

Isolement social en dehors des temps scolaires et professionnels :

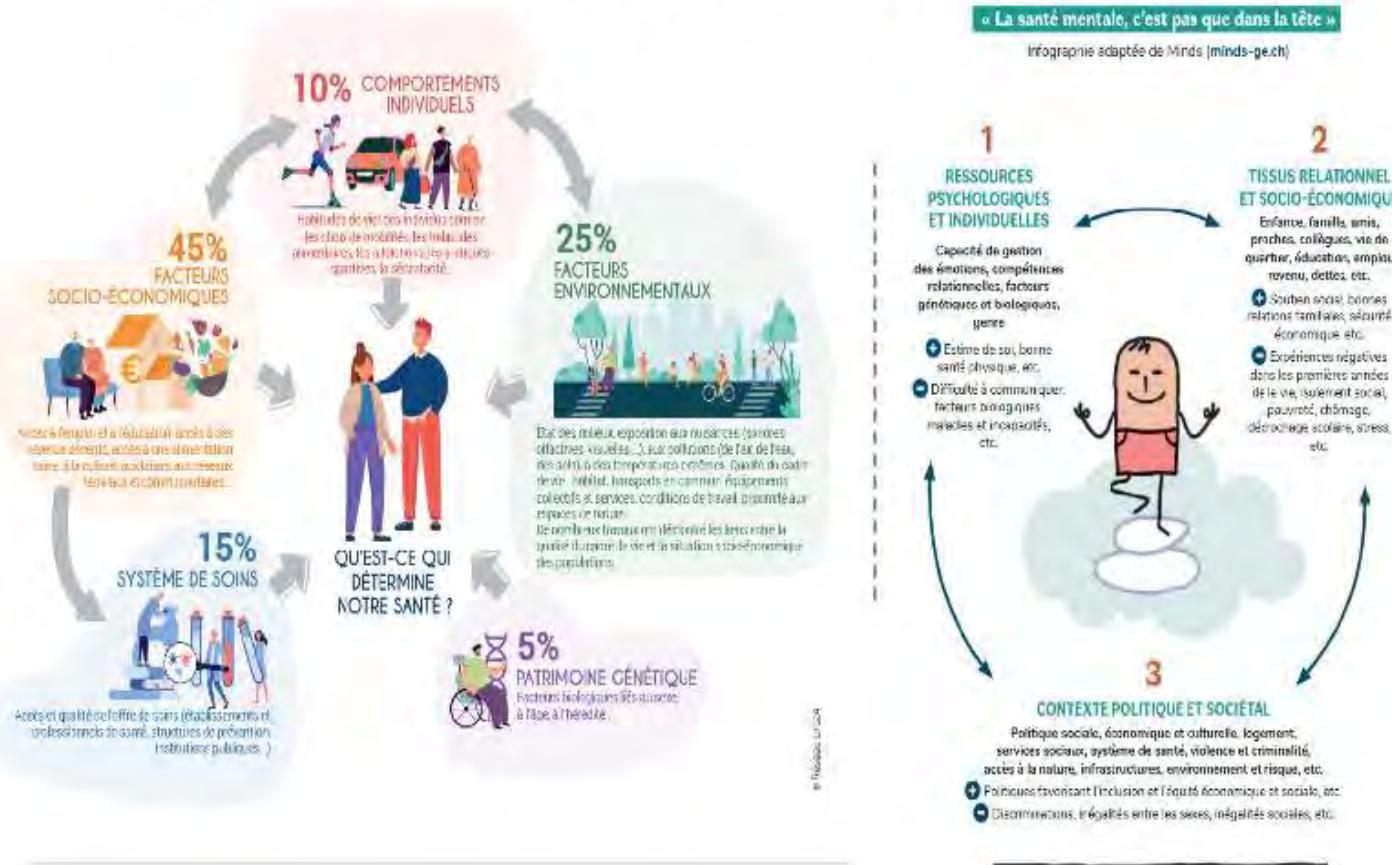
- **Développer du lien social de proximité, en particulier en soirée, pour renforcer la cohésion sociale et la sécurité.**

Vieillissement de la population et risques de perte d'autonomie :

- **Maintenir et consolider des dynamiques territoriales en faveur des aînés pour prévenir l'isolement et favoriser le bien-vieillir.**

## Les centres sociaux et leur rôle dans les préoccupations sociétales

### Un impact réel de l'action des centres sociaux dans les déterminants de santé et la santé mentale des habitants



Ainsi que dans les transitions écologiques.

## LA CONTRIBUTION DES CENTRES SOCIAUX POUR UNE TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

Avec leur approche centrée sur le développement du pouvoir d'agir et l'accueil inconditionnel de toutes et tous, les centres sociaux affirment au quotidien : tout le monde est concerné, et tout le monde peut agir.

Cette démarche permet aux habitants de se saisir d'enjeux complexes, comme la transition écologique, sans en être experts.

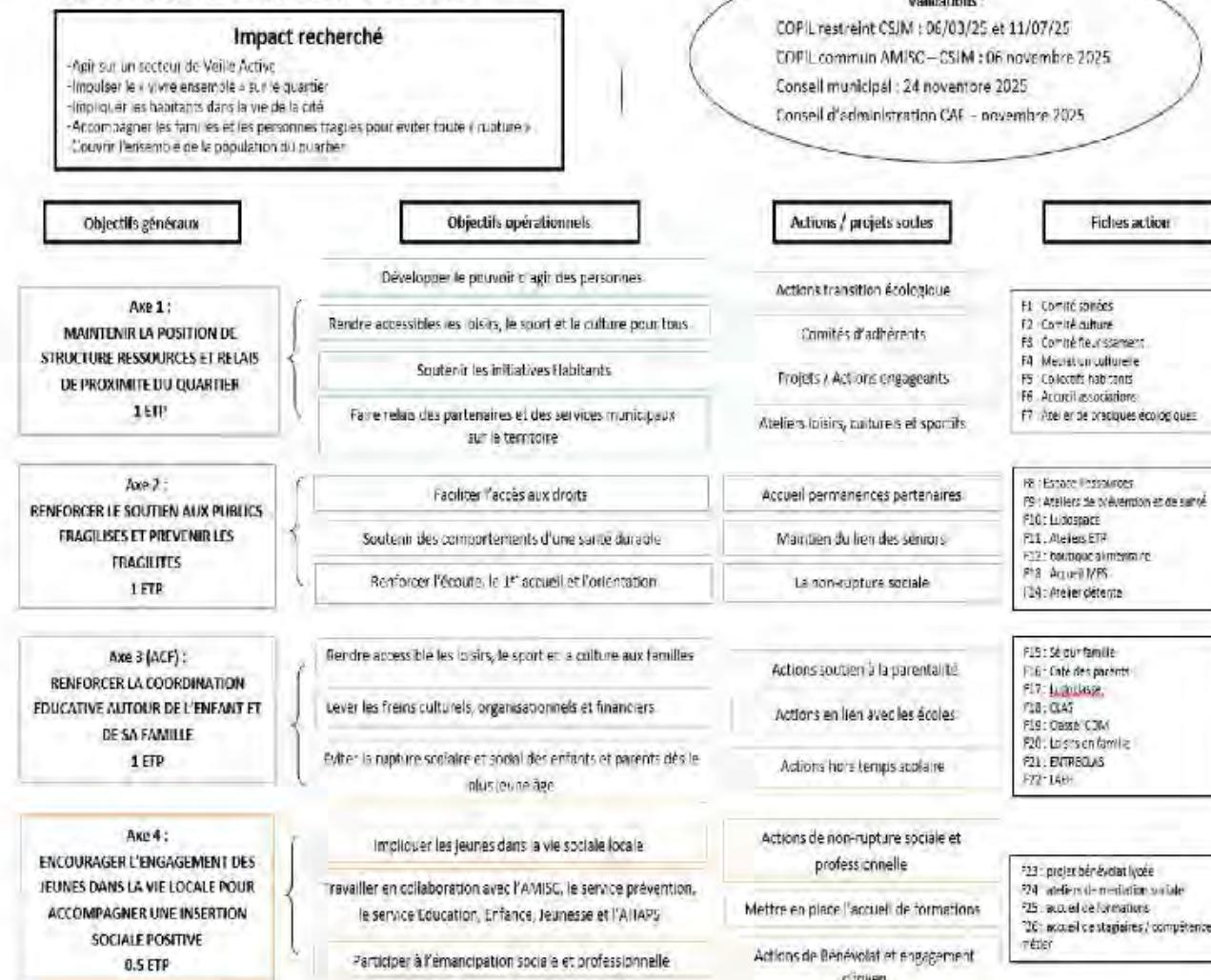
Structures de débat et d'expression, les centres sociaux sont des lieux d'écoute et de partage, permettant d'accueillir les émotions, les craintes comme les envies d'agir, et d'ouvrir les imaginaires collectifs.

Ils coopèrent avec d'autres acteurs autour de projets écologiques et sociaux qui transforment durablement les territoires.

*Extrait de Le Jas - Mars/Avril 2023*

## Les ambitions du projet social 2026 2029



**Arbre de projet et son phasage 2026 – 2029**

## Avec une approche pluridisciplinaire ciblée

### Quels partenariats et quelle complémentarité entre les deux projets des centres sociaux de Montivilliers pour développer de manière cohérente de nouvelles actions ?

C'est au travers des trois thématiques phares développées par les centres sociaux :

- La fonction d'animation globale ;
- La participation des habitants à l'élaboration et la mise en œuvre du projet ;
- La démarche de développement social local.

Et la mutualisation des moyens et de nouvelles synergies en se regroupant, que l'on pourra renforcer le lien social et accompagner les dynamiques territoriales au plus près des besoins locaux.

#### Piste d'actions communes :

- **Initier le travail en réseau sur les questions de santé mentale**
- **Informier les professionnels et offrir des opportunités de développement des compétences**
- **Approche complémentaire sur le territoire autour des fragilités des familles et des jeunes**

## En s'appuyant des fonctions essentielles du Centre Social

### **La fonction accueil :**

Elle est travaillée comme un projet en soi et doit permettre :  
De créer du lien social ;  
De constituer « officiellement une veille sociale sur le quartier » ;  
De développer le sentiment d'appropriation par les habitants ;  
De remplir son rôle de carrefour, de courroie ;  
De faire relais de l'information ;  
De faire partie à part entière des futurs projets et actions du centre social.

### **2 objectifs généraux :**

Favoriser le lien de proximité entre la structure et le quartier

Faire relais entre la ville haute et la ville basse

### **La fonction pilotage :**

INTERNE : Organisation du projet Centre social.

C'est le lien entre la Direction et les élus – COPIL restreint et évaluation active annuelle.

C'est la garantie de la participation de tous les salariés et bénévoles dans tous les axes du projet : élaboration, initiatives et évaluation.

C'est la mise en place d'un Conseil de Maison (instance habitants – élus – partenaires – invités thématiques).

C'est la tenue d'un plan de formation pour les salariés et les bénévoles

EXTERNE : Organisation avec les partenaires.

- C'est la mise en place d'un COPIL.

- C'est le lien avec le réseau partenarial en cours et celui à développer.

- C'est la recherche de financements des différents projets développés.

- C'est l'adhésion au réseau fédéral local des centres sociaux : FCSF 76

### **La fonction partenariat et réseau :**

Maintenir un partenariat actif permet d'améliorer l'impact auprès des habitants dans leur quotidien, tant dans le pouvoir d'agir que dans leur soutien.

- En continuant de travailler l'interconnaissance
- En accueillant plus de services
- En s'appuyant sur les actions existantes sur la ville basse
- En s'appuyant sur le potentiel économique du territoire
- En faisant lien entre les habitants et les institutions ou acteurs locaux
- En multipliant les actions mutualisées et/ou communes en direction des publics
- En étant repéré comme acteur dynamique du territoire



### **La fonction participation - pouvoir d'agir :**

#### **Le phasage 1 - 2 - 3**

La structuration du projet s'articule autour de la participation des habitants, du soutien aux familles, du développement du partenariat et de la concertation entre acteurs du territoire.

En effet, la participation des habitants est le moteur du projet, elle est instituée et se décline à plusieurs niveaux, elle est donc constitutive du projet du centre social et existe sous diverses formes.

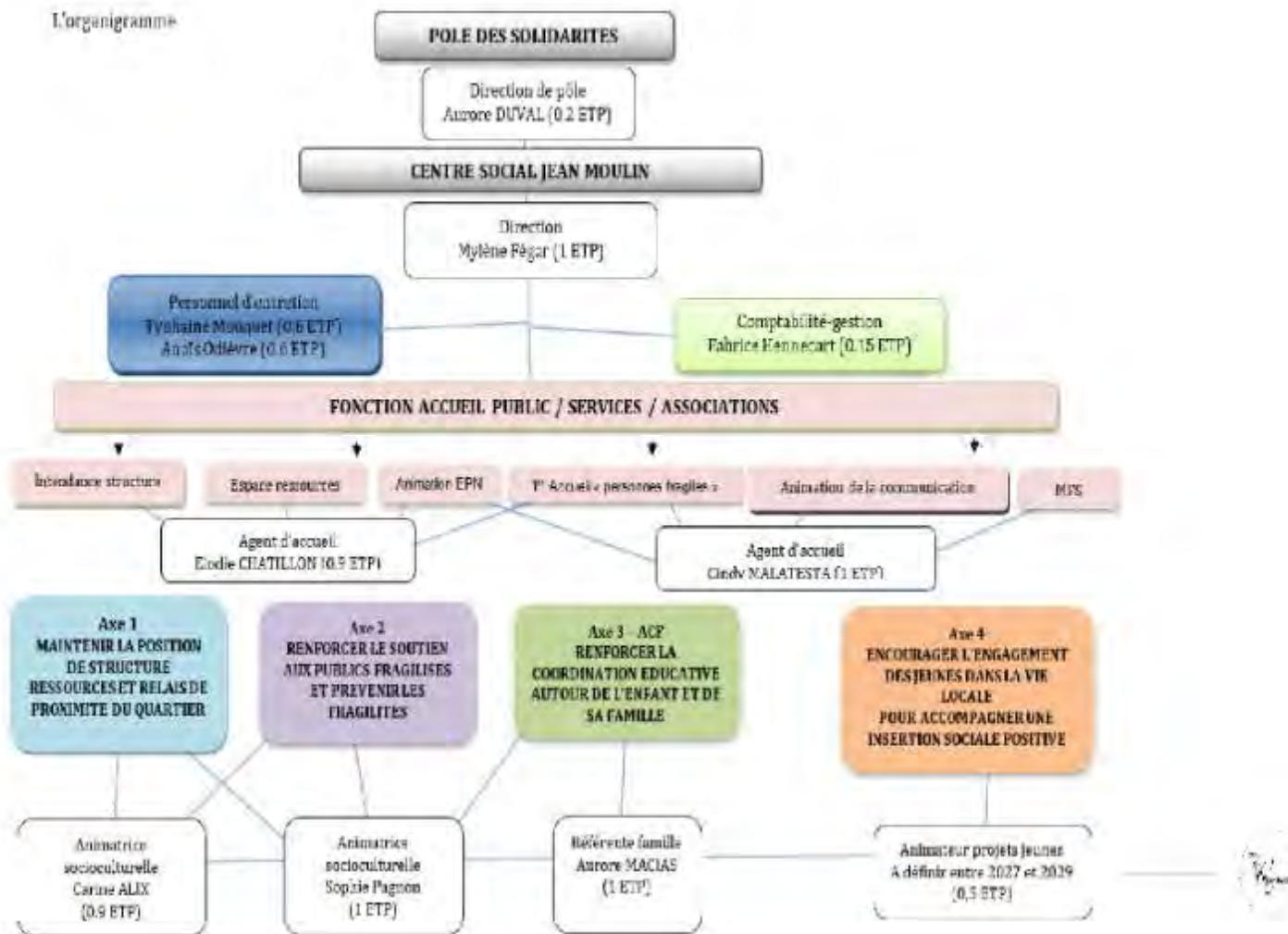
**La phase 1 (dimension individuelle) est la première raison qui a poussé à franchir la porte d'un centre social :** l'accès au droit, une question, la recherche de bénévolat, une participation à un atelier proposé ou autre, le CLAS, la boutique alimentaire.. C'est plutôt la fonction accueil qui gère cette étape.

**La phase 2 (dimension collective) est le niveau de participation active quelconque dans un atelier, activité ou autre.**

Certains habitants se contenteront de participer aux divers ateliers collectifs proposés par les professionnels ou les bénévoles : prévention, santé, sport, découverte, loisirs, culture, etc. Les animateurs et le partenariat mettent en mouvement cette étape.

**La phase 3 (dimension d'intérêt général) est une initiative menée, un engagement auprès des autres, dans la vie du centre ou du quartier ou dans la gouvernance.** L'engagement arrive souvent après avoir passé phase 1 et 2.

## L'organigramme



## Evaluation et Impact social du projet

### Objectifs recherchés :

- Mesurer les effets immédiats et induits des activités mises en place au CSJM sur le quotidien des adhérents ainsi que sur le territoire d'intervention Belle Etoile.
- Observer l'évolution de l'impact social sur le territoire en début et fin de contrat de projets.

### Moyens mis en œuvre :

- Un questionnaire remis individuellement aux adhérents et administré de façon ludique et convivial.
- Une évaluation annuelle du contrat de projet en lien avec les membres du Conseil de Maison.

### Résultats attendus :

Impact sur l'environnement, l'inclusion avec des comportements favorables à la santé de tous.

Indicateurs	Evaluation	
	Oui	Non
<b>Savoirs faire</b>		
Le CSJM permet-il d'apprendre des techniques ?		
Le CSJM permet-il de transmettre des savoirs avec d'autre ?		
Le CSJM permet-il de rencontrer des personnes avec les mêmes centres d'intérêt ?		
<b>Vie sociale locale</b>		
Le CSJM permet-il de découvrir à de nouvelles activités culturelles ?		
Le CSJM permet-il d'accéder à de nouvelles activités sportives ?		
Le CSJM permet-il de pratiquer des activités de loisirs ?		
Le CSJM permet-il d'avoir accès aux vacances ?		
<b>Engagement et pouvoir d'agir</b>		
Le CSJM permet-il de s'engager dans des projets collectifs ?		
Le CSJM permet-il de s'investir pour sa ville, son quartier ?		
Le CSJM permet-il de développer des initiatives ?		
Le CSJM permet-il de suivre l'évolution du projet social ?		
Le CSJM permet-il de s'engager en tant que bénévole ?		
<b>Santé / Bien être</b>		
Le CSJM a un effet positif sur le sentiment de solitude ?		
Le CSJM permet de rencontrer des personnes ?		
Le CSJM favorise l'entretien physique ?		
Le CSJM a un effet positif sur le moral et la condition physique ?		
Le CSJM a-t-il un effet positif sur le bien être ?		
Le CSJM a-t-il un effet positif sur la confiance en soi / l'estime de soi ?		
<b>Développement durable</b>		
Le CSJM permet-il de réfléchir à ses moyens de consommation ?		
Le CSJM favorise le réemploi de la matière ?		
Le CSJM travaille la mobilité et les moyens de transport ?		
<b>Inégalités / précarité</b>		
Le CSJM a-t-il un impact sur le reste à vivre ?		
Le CSJM a un impact sur la gestion financière ?		
Le CSJM permet-il d'accéder à des choses inaccessibles habituellement ?		
<b>Soutien de la fonction parentale</b>		
Le CSJM permet-il d'accompagner les questions parentales ?		
Le CSJM accompagne-t-il les enfants dans leur scolarité ?		
Le CSJM permet-il de		
<b>Vie professionnelle</b>		
Le CSJM permet-il d'accompagner la reprise d'activité professionnelle ?		
Le CSJM permet-il d'entreprendre de nouveaux projets professionnels ?		

**Avis du COPIL 06-11-25**

**Validation du projet social du CSJM**  oui  non

**Avis du Conseil Municipal 24-11-25**

**Validation du projet social du CSJM**  oui  non

**Avis du Conseil d'administration CAF décembre 25**

**Validation du projet social du CSJM**  oui  non



**SOLIDARITES****M\_DL251124\_187****ACCOMPAGNEMENT DU VIEILLISSEMENT – CONTRAT PLURIANNUEL D’OBJECTIFS ET DE MOYENS – ANNEXES – OBJECTIFS N° 6 - RESIDENCES AUTONOMIE CONVENTION TRIPARTITE DE PARTENARIAT – VILLE DE MONTIVILLIERS – CCAS EHPAD BELLE ETOILE - SIGNATURE - AUTORISATION**

**Madame Edith LEROUX, Conseillère Municipale Déléguée** – La précédente convention de partenariat étant arrivée à expiration, il convient de renouveler cette dernière afin de formaliser le partenariat existant avec l’EHPAD de la Belle Etoile, le CCAS et la Ville de Montivilliers, dont le projet est joint en annexe.

Cette convention répond à un double objectif :

- Mutualiser certaines actions de prévention et lien social de sorte à pouvoir en faire bénéficier le plus grand nombre
- Faciliter le parcours résidentiel des résidents en perte d’autonomie de l’Eau Vive et Beauregard vers des structures pour personnes âgées dépendantes et notamment vers l’EHPAD de la Belle Etoile.

Ce partenariat s’inscrit en déclinaison de l’objectif n°6 « formaliser les partenariats » de l’annexe du Contrat Pluriannuel d’Objectifs et de Moyens, signé entre le CCAS et le Département de Seine-Maritime en date du 6 juin 2019 et portant sur la gestion des Résidences Autonomie Beauregard et l’Eau Vive.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code de l’Action Sociale et des Familles, et notamment ses articles D.313-24-1 et suivants ;

**VU** la Loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l’Adaptation de la Société au Vieillissement ;

**VU** le décret n°2016-696 du 27 mai 2016 relatif aux Résidences Autonomie et portant diverses dispositions relatives aux établissements sociaux et médico-sociaux pour personnes âgées ;

**VU** le décret n° 2025-116 du 7 février 2025 relatif aux seuils applicables aux établissements d’hébergement pour personnes âgées dépendantes et aux résidences autonomie.

**CONSIDÉRANT**

- Les orientations définies par le Contrat Pluriannuel d’Objectifs et de Moyens (CPOM) signé entre le Centre Communal d’Action Sociale et le Département de Seine-Maritime le 30 décembre 2016 ;
- Les annexes du CPOM ;
- La volonté de maintenir les partenariats autour de la prise en charge du vieillissement sur le territoire de Montivilliers ;
- L’intérêt de collaborer avec les partenaires du vieillissement autour d’actions de prévention et/ou de lien social, au sein et hors des murs des Résidences Autonomie.

**Sa commission municipale n°7, Administration générale réunie le 21 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

**- D’autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat entre la Ville, le CCAS et l’EHPAD de la Belle Etoile

**- D’autoriser** Monsieur le Maire à signer tout acte s’y rapportant

**Sans incidence budgétaire**

***M. Jérôme DUBOST, Maire – La délibération 22, elle est portée par Édith LEROUX puisqu’elle concerne l’accompagnement du vieillissement avec le CPOM. Vous nous dites tout, Madame LEROUX, je vous cède bien volontiers la parole.***

**Mme Édith LEROUX** – Il convient de renouveler cette dernière afin de formaliser le partenariat existant avec l'EHPAD de la Belle Étoile, le CCAS et la Ville de Montivilliers, dont le projet est joint en annexe.

Cette convention répond à un double objectif : mutualiser certaines actions de prévention et lien social de sorte à pouvoir en faire bénéficier le plus grand nombre, faciliter le parcours résidentiel des résidents en perte d'autonomie de l'Eau Vive, Beauregard vers des structures personnes âgées dépendantes et notamment vers l'EHPAD de la Belle Étoile.

Compte tenu de ces informations, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

Considérant les orientations définies par le contrat pluriannuel d'objectifs et de moyens, le CPOM, signé entre le centre communal d'action sociale et le Département de Seine-Maritime le 30 décembre 2016, les annexes du CPOM, la volonté de maintenir les partenariats autour de la prise en charge du vieillissement sur le territoire de Montivilliers, l'intérêt de collaborer avec les partenaires du vieillissement autour d'actions de prévention ou/et de lien social au sein et hors des murs des résidences autonomie.

La commission municipale n° 7 Administration générale réunie le 21 novembre 2025 consultée, après en avoir délibéré, décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat entre la Ville, le CCAS et l'EHPAD de la Belle Étoile et d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout acte s'y rapportant, sans incidence budgétaire.

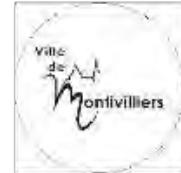
**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Madame LEROUX. Des questions, des remarques, des observations sur la délibération 22 ? Je n'en vois pas. Qui est d'avis de s'abstenir ? De voter contre ?

Délibération adoptée à l'unanimité.

#### ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0



**Convention de Partenariat  
Entre la Ville de Montivilliers, le CCAS de Montivilliers  
et l'EHPAD de la Belle Etoile**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**La Ville de Montivilliers**, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme DUBOST dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2025,

**Ci-après désigné par « la Ville »**

**Le CCAS de Montivilliers**, représenté par sa Vice-Présidente, Madame Agnès SIBILLE, agissant en cette qualité et en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du CCAS en date du 28 novembre 2025,

**Ci-après désigné par le « CCAS »**

**Et**

**L'EHPAD de la BELLE ETOILE**, représenté par sa directrice, Madame Clothilde HARITCHABALET, dont le siège est situé, 33, rue Jacques Prévert 76290 MONTIVILLIERS,

**Ci-après désignée par « l'EHPAD »,**

**AVANT PROPOS**

Le CCAS de Montivilliers gère deux établissements sociaux et médico-sociaux: les Résidences Autonomie Beauregard et l'Eau Vive.

La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) permet désormais aux résidences autonomie qui le souhaitent, d'accueillir des personnes âgées en perte d'autonomie (GIR 1 à 4), afin de développer l'offre d'habitat intermédiaire avec services pour toutes les personnes âgées, y compris celles qui ne sont pas autonomes.

L'article D 313-24-1 du Code l'Action Sociale et des Familles (CASF) impose toutefois aux résidences Autonomie d'organiser dans un délai maximum d'un an les conditions d'une entrée en EHPAD en cas d'évolution de la dépendance de la personne, incompatible avec un maintien en résidence autonomie et/ou qui entraînerait un dépassement du niveau des seuils de dépendance autorisés en résidence autonomie.

Le décret n° 2025-116 du 7 février 2025, étend la propension d'accueil de personnes âgées en GIR 1 à 3 à 20% au lieu des 15% précédemment, et supprime également la notion « 10% de personnes âgées de GIR 1 à 2 ».

Les résidences autonomie concernées doivent, conclure une convention de partenariat avec d'une part, un établissement d'hébergement pour personnes âgées (EHPAD) et d'autre part, un service médico-social (SAAD, SSIAD ou SPASAD) ou un centre de santé ou un établissement de santé ou des professionnels de santé.

L'article D. 313-24-2, 2° du CASF définit le contenu de cette convention qui comprend les modalités de coopération et d'intervention, le cas échéant, auprès des résidents, ainsi que les modalités d'organisation des relations et des partenariats relatifs à l'organisation ou à la mutualisation de certaines actions de prévention.

Ces dispositions sont d'ailleurs rappelées dans les annexes du Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM) signé entre le CCAS et le Département de Seine Maritime, en date du 30 décembre 2020.

La précédente convention de partenariat étant arrivée à expiration, il convient de renouveler cette dernière afin de formaliser le partenariat existant avec l'EHPAD de la Belle Etoile, le CCAS et la Ville de Montivilliers, dont le projet est joint en annexe.

Cette convention répond à un double objectif :

- Mutualiser certaines actions de prévention et lien social de sorte à pouvoir en faire bénéficier le plus grand nombre
- Faciliter le parcours résidentiel des résidents en perte d'autonomie de l'Eau Vive et Beauregard vers des structures pour personnes âgées dépendantes et notamment vers l'EHPAD de la Belle Etoile.

**Il a été convenu ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1 : OBJECTIFS DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Ville, le CCAS de Montivilliers et l'EHPAD de la Belle Etoile afin de :

- Favoriser la culture et l'animation pour les personnes âgées accueillies,
- Favoriser les liens avec les partenaires extérieurs liés aux secteurs de l'animation en gériatrie
- Fluidifier le parcours résidentiel des usagers en perte d'autonomie et notamment ceux résidant au sein des Résidences Autonomie Beauregard et l'Eau Vive de Montivilliers.

**ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES****2-1. ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE MONTIVILLIERS****➤ Le Service Culturel de la Ville de Montivilliers**

En fonction des opportunités, le Service Culturel de la Ville de Montivilliers s'engage à proposer au sein de l'EHPAD de la Belle Etoile :

- des interventions (théâtre et musique) par le biais de la Maison des Arts
- des petits spectacles en fonction des possibilités

**➤ La bibliothèque Municipale Condorcet**

La bibliothèque Municipale Condorcet s'engage à proposer au sein de l'EHPAD de la Belle Etoile :

- des portages de livres
- des temps d'animation 1 fois tous les deux mois

**➤ Le Service Moyens Généraux**

Le Moyens généraux de la Ville de Montivilliers s'engage à mettre à disposition de l'EHPAD le matériel suivant en fonction de ses besoins et sous réserve de la disponibilité et/ou de comptabilité avec l'utilisation dudit matériel :

- Abris Facile
- Tables
- Chaises
- Grilles

**➤ Les Services techniques**

Chaque année, le service Espace Verts de la Ville de Montivilliers s'engage à mettre à disposition de l'EHPAD de la Belle Etoile un arbre de noël.

**2-2. ENGAGEMENTS DU CENTRE COMMUNAL D'ACTION SOCIALE****➤ Affirmation de la présence de l'EHPAD dans le réseau des partenaires du CCAS**

Dans le cadre de ses missions de coordination et d'animation du réseau de partenaires, le CCAS s'engage à informer et à convier l'EHPAD de la Belle Etoile lors des rencontres et actions menées avec les acteurs œuvrant dans le champ du vieillissement notamment lors de l'organisation de la Semaine Bleue.

Des rencontres ponctuelles avec l'EHPAD peuvent être programmées afin d'échanger et de travailler en cohérence et complémentarité.

➤ **Actions de lien social**

De plus, le CCAS s'engage à informer et à convier l'EHPAD de la Belle Etoile aux animations à destination des seniors de Montivilliers telles que les repas des aînés ou encore la Semaine Bleue.

➤ **Projet de vie des résidents des Résidences Autonomie**

En application des articles D.313-24-1 et D.313-24-2 du Code de l'Action Sociale et des Familles, les Résidences Autonomie organisent avec l'EHPAD, via la présente convention, l'accueil de leurs résidents dont le niveau de dépendance se classe dans les groupes GIR de 1 à 3, ainsi que les résidents souffrant de troubles comportementaux ou cognitifs, les personnes touchées par une maladie neurodégénérative, les personnes souffrant de troubles psychiatriques, de troubles addictifs (alcool), de dépression, etc.

Les personnes en situation de handicap admises dans les résidences autonomie et dont le degré de perte d'autonomie est particulièrement avancé du fait de leur vieillissement sont également concernées par la présente convention.

Pour ce faire, les résidences autonomie s'engagent à transmettre à l'EHPAD un dossier administratif et médical complet du résident ainsi que toutes les informations en leur possession, suivant des modalités respectant les secrets protégés par la loi (secret médical, vie privée...).

L'EHPAD s'engage quant à lui à étudier le dossier en commission d'admission. La présentation d'un dossier en commission d'admission n'assure pas nécessairement une admission future du résident.

➤ **Référent de la présente convention**

Le CCAS s'engage à nommer une personne référente au sein de son organisation qui assurera le suivi de la présente convention avec l'EHPAD de la Belle Etoile. Les parties prenantes seront informées de l'identité de la personne référente et de toute modification pouvant intervenir.

**2-3. ENGAGEMENTS DE L'EHPAD DE LA BELLE ETOILE**

L'EHPAD de la BELLE ETOILE s'engage :

- à prévenir le CCAS au moins 48 heures avant la date de l'action, en cas d'annulation,
- à proposer au CCAS une découverte du site et de son fonctionnement,
- à honorer l'ensemble des termes de la présente convention.

L'Etablissement peut, pour un motif légitime, notamment en cas de manquement caractérisé aux engagements issus de la présente convention de la part d'un des intervenants, s'opposer à titre provisoire ou définitif, à l'intervention de cet intervenant en son sein, avec effet immédiat si besoin est.

Cette décision est portée à la connaissance du Représentant du CCAS.

**ARTICLE 3 : DUREE DE LA CONVENTION**

**3-1. DUREE ET PRISE D'EFFET**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an, soit du 1er décembre 2025 au 30 novembre 2026 renouvelable par tacite reconduction à raison de 2 fois. Elle prendra effet à compter de sa notification qui intervient après transmission auprès du contrôle de légalité.

**3-2. FIN DE CONVENTION**

Si l'une des parties souhaite mettre fin à la convention, elle devra en avertir les autres parties un mois avant la date d'expiration de celle-ci.

**ARTICLE 4 : RESILIATION**

En cas de non-respect des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une des parties, après expiration d'un délai de quinze jours suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, valant mise en demeure, restée sans effet.

**ARTICLE 5 : COMMUNICATION**

L'EHPAD s'engage à valoriser le soutien de la Ville et du CCAS de Montivilliers sur tous les documents informatifs et supports promotionnels édités, présentant son activité ou diffusés à l'occasion d'une manifestation organisée par elle.

La Ville et le CCAS communiqueront, quant à eux, sur l'activité et les services mis en place par l'EHPAD.

**ARTICLE 6 : LITIGES**

En cas de difficulté portant sur l'application ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent à régler leur différend à l'amiable.

En cas de désaccord persistant, les contestations seront soumises au Tribunal Administratif de Rouen.

Fait à Montivilliers, le

**Clothilde HARITCHABALE**  
Directrice  
EHPAD de la Belle Etoile

**Jérôme DUBOST**  
Maire de Montivilliers

**Agnès SIBILLE**  
Vice-Présidente du  
CCAS de Montivilliers

**M\_DL251124\_188****ADHESION VILLE DE MONTIVILLIERS - GERONTOPOLE SEINE ESTUAIRE NORMANDIE**

**Madame Edith Leroux, Conseillère Municipale Déléguée** - Pour mener à bien son action du Bien vieillir, la Ville s'appuie sur son CCAS ainsi que sur un réseau de partenaires associatifs et institutionnels qui œuvrent en cohérence et en complémentarité. C'est dans cette optique que la Ville souhaite maintenir son adhésion au Gérontopôle Seine Estuaire Normandie.

Le Gérontopôle Seine Estuaire Normandie est composé de :

- Membres fondateurs : le Pôle Métropolitain de l'estuaire de la Seine, la CARSAT Normandie, le Groupe Hospitalier du Havre, l'Université Le Havre Normandie, le pôle TES (Pôle de compétitivité numérique de Normandie),
- Membres de droit : l'Agence Régionale de Santé, la Région Normandie et les Conseils départementaux,
- Membres des collèges : des collectivités territoriales, des services de l'État, des acteurs de l'accompagnement des personnes âgées, des entreprises et acteurs économiques, des acteurs institutionnels.

Son but principal est :

- D'accompagner l'évolution de la société vers un âge avancé, actif et autonome en développant un réseau d'acteurs normands du vieillissement et de faire évoluer la perception de la société sur le vieillissement en vue d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées par la prise en compte de leurs attentes dans les projets d'aménagement urbain, d'habitat ou encore de mobilité.
- Plus généralement, il vise à promouvoir le « bien-vieillir » sur le territoire.
- Le Gérontopôle s'articule autour de 4 plans d'actions :
- La **prévention** : En sensibilisant les professionnels et le grand public sur les enjeux de la prévention au sens large.
- La **prospective** : En s'appuyant sur des approches scientifiques et innovantes (OPEN DATA).
- La **formation** : En référençant et en proposant aux acteurs de la formation des orientations sur les thématiques liées à la gérontologie.
- La **recherche** : En identifiant et en accompagnant les projets de recherche.

Les frais de cotisation annuelle au Gérontopôle Seine Estuaire Normandie pour une collectivité de moins de 20 000 habitants sont de 550 euros pour 2025. Ce montant pourra être réévalué lors des différentes assemblées générales de l'association.

**VU** le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants ;  
**VU** le Code de l'action sociale et des familles ;

**CONSIDÉRANT**

- Que la ville de Montivilliers a adhéré à l'association Gérontopôle Seine Estuaire Normandie pour l'année 2022 ;
- Que cette adhésion participe à l'intérêt général car elle s'inscrit dans une démarche de maintien du développement social et de solidarité en direction des seniors ;
- Que l'adhésion de la ville du Montivilliers au Gérontopôle implique de verser des frais de cotisation annuelle s'élevant à 550 euros.

**Sa commission municipale n°7, Administration générale réunie le 21 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'autoriser** l'adhésion au Gérontopôle Seine Estuaire Normandie
- **D'inscrire** chaque année les crédits nécessaires correspondant à la cotisation annuelle

Imputation budgétaire  
Exercice : 2025

Sous-fonction et rubriques : 420  
 Nature et intitulé : 6281  
 Montant : 550 euros

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Madame LEROUX, vous poursuivez avec le Gérontopôle Seine Estuaire Normandie.**

**Mme Édith LEROUX** – Oui, merci Monsieur le Maire. Pour mener à bien son action du bien vieillir, la Ville s'appuie sur son CCAS ainsi que sur un réseau de partenaires associatifs et institutionnels qui œuvrent en cohérence et en complémentarité. C'est dans cette optique que la Ville souhaite maintenir son adhésion au Gérontopôle Seine Estuaire Normandie.

Le Gérontopôle Seine Estuaire Normandie est composé de membres fondateurs, de membres de droit et de membres des collèges. Son but principal est d'accompagner l'évolution de la société vers un âge avancé, actif et autonome, en développant un réseau d'acteurs normands du vieillissement et de faire évoluer la perception de la société sur le vieillissement en vue d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées, par la prise en compte de leurs attentes dans les projets d'aménagement urbain, d'habitat ou encore de mobilité. Plus généralement, il vise à promouvoir le bien vieillir sur le territoire.

Le Gérontopôle s'articule autour de quatre plans : la prévention, la prospective, la formation et la recherche. Les frais de cotisation sont de 550 € pour une collectivité de moins de 20 000 habitants. Ce montant pourra être réévalué lors des différentes assemblées générales de l'association.

Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :

Considérant que : la Ville de Montivilliers a adhéré à l'association Gérontopôle Seine Estuaire Normandie depuis l'année 2022, que cette adhésion participe à l'intérêt général, car elle s'inscrit dans une démarche de maintien du développement social et de solidarité en direction des seniors, que l'adhésion de la Ville de Montivilliers est de 550 €.

Après en avoir délibéré, autoriser l'adhésion au Gérontopôle Seine Estuaire Normandie, d'inscrire chaque année les crédits nécessaires correspondant à la cotisation annuelle. Montant donc 550 €.

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Merci, Madame LEROUX. Des remarques, des questions sur la délibération 23 ? Je n'en vois pas. Qui est d'avis de s'abstenir ? De voter contre ?**

**Délibération adoptée à l'unanimité.**

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

**VIE SOCIALE DES TERRITOIRES****M\_DL251124\_189****CONVENTION DE PRET A USAGE D'UN VEHICULE ADAPTE ENTRE APF FRANCE HANDICAP ET LA VILLE DE MONTIVILLIERS**

**Madame Edith LEROUX, Conseillère Municipale Déléguée** – Depuis de nombreuses années, la Municipalité organise un repas festif annuel pour les séniors de 70 ans et plus.

En cohérence avec le travail engagé depuis quelques années auprès des personnes en situation de handicap et la volonté municipale d'aller vers une ville inclusive, il a été convenu que l'accès aux personnes autonomes en situation de handicap au repas des aînés soit rendu techniquement possible.

Dans le cadre du partenariat avec les APF France Handicap, le pôle adultes 76 peut prêter à la collectivité un véhicule adapté pour transporter les personnes inscrites.

Un agent municipal a suivi une formation spécifique lui permettant d'assurer le transport des usagers dans le respect des règles de sécurité en vigueur. Une convention de prêt à titre gratuit sera conclue pour les journées concernées.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

**VU** le Code civil, et notamment ses articles, 1875 et 1876 ;

**VU** la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

**CONSIDÉRANT**

- Que la Ville de Montivilliers souhaite que le repas des aînés soit accessible aux personnes autonomes en situation de handicap ;
- Que l'Association des Paralysés de France (APF France Handicap) a consenti à prêter gracieusement à la Ville de Montivilliers un véhicule adapté ;
- Qu'un agent municipal a suivi une formation spécifique lui permettant d'assurer le transport des usagers dans le respect des règles de sécurité en vigueur.

**Sa commission municipale n°7, « Administration générale » réunie le 21 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- D'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention de prêt à titre gratuit d'un véhicule adapté, propriété de l'association APF France Handicap, au profit de la Ville de Montivilliers.

**Sans incidence budgétaire**

**M. Jérôme DUBOST, Maire – Madame LEROUX, vous présentez la délibération 24, elle est relative à une convention de prêt à usage d'un véhicule adapté entre l'APF France Handicap et la Ville de Montivilliers.**

**Mme Édith LEROUX – Merci, Monsieur le Maire. Depuis de nombreuses années, la municipalité organise un repas festif annuel pour les seniors de 70 ans et plus. En cohérence avec le travail engagé depuis quelques années auprès des personnes en situation de handicap et la volonté municipale d'aller vers une ville inclusive, il a été convenu que l'accès aux personnes autonomes en situation de handicap au repas des aînés soit rendu techniquement possible.**

**Dans le cadre du partenariat avec les APF France Handicap, le Pôle adultes 76 peut prêter à la collectivité un véhicule adapté pour transporter les personnes inscrites. Un agent municipal a suivi une formation spécifique lui permettant d'assurer le transport des usagers dans le respect des règles de sécurité en vigueur. Une convention de prêt à titre gratuit sera conclue pour les journées concernées.**

**Compte tenu de ces éléments d'information, je vous propose d'adopter la délibération suivante :**

*Sa commission municipale n°7 Administration générale, réunie le 21 novembre 2025, consultée, après en avoir délibéré, d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention de prêt à titre gratuit d'un véhicule adapté, propriété de l'association APF France Handicap au profit de la Ville de Montivilliers, sans incidence budgétaire.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Madame LEROUX, de la présentation de cette délibération 24. Y a-t-il des questions, des observations ? Oui, j'en vois une, Monsieur, je vous en prie.

**M. Arnaud LECLERRE** – Simplement une petite question sur le nombre de places de ce véhicule-là. Est-ce que c'est un véhicule pour une personne, pour combien de personnes ?

**Mme Édith LEROUX** – Alors, c'est un véhicule pour 5 ou 6 personnes si je ne me trompe pas, mais nous, nous n'aurons que deux personnes à transporter donc pour nous rejoindre à Honfleur.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Qui est d'avis de s'abstenir ? De voter contre cette délibération ? Personne. Pas d'abstention, pas d'opposition ? Merci. Et permettez-moi de remercier très chaleureusement l'APF, l'Association des Paralysés de France, pour le partenariat que nous menons avec cette association qui est sur le territoire montivillon et très heureux de pouvoir collaborer pour permettre aux personnes en situation de handicap de nous accompagner sur ces repas. Merci, Madame LEROUX.

#### **ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0



---

---

## CONVENTION DE PRÊT DE VÉHICULE

---

---

Entre les soussignés :

D'une part,

L'établissement/le service résidence *jean marie barbier 106 rue Denis cordonnier 76620 le havre* géré par APF France handicap, représentée par *M. LEDOUX FREDERIC* en sa qualité de directeur de pôle

Ci après nommé « Saintobert julien »

Et d'autre part,

Entité : *Ville de Montivilliers*

Ci après nommé « Fegar Mylène »

Il est convenu ce qui suit :

### ARTICLE 1 –OBJET

APF France handicap met à disposition de la *Ville de Montivilliers* le véhicule ci-dessous identifié.

La convention est valable pour tout déplacement situé dans le territoire *de la région Normandie*

Le véhicule ne peut être utilisé qu'à des fins de transport de personnes, il ne peut notamment pas être utilisé pour le transport de matières dangereuses, insalubres...

### ARTICLE 2 – DESCRIPTION

Le véhicule mis à disposition par APF France handicap est un véhicule décrit comme suit :

*Marque : Ford* \_\_\_\_\_

*Modèle : Transit* \_\_\_\_\_

*Immatriculation : GL-835-DP* \_\_\_\_\_

~~Essence~~ Diesel (Rayez la mention inutile)

Il s'agit d'un véhicule adapté au transport de personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE 3 - DUREE DU PRET

Le véhicule est prêté du **25/11/2025 au 26/11/2025**

L'utilisation des véhicules est limitée aux heures et aux dates prévues pour cet usage. En cas de modifications, dues notamment à des imprévus ou à l'état de la circulation routière, **Fegar Mylène** devra en informer APF France handicap.

### ARTICLE 4 -CONDUCTEUR(S) DU VEHICULE

**Madame Fegar Mylène, et les salariés de la ville de Montivilliers** désignés comme conducteur(s) du véhicule prêté

Seul ce(s) conducteur(s) nommément désigné(s) est/sont autorisé(s) à conduire le véhicule mis à disposition par APF France handicap.

### ARTICLE 5 : ENGAGEMENT

Le(s) conducteur(s) s'engage(nt) à respecter scrupuleusement la législation et réglementation prévues au code de la route. Il s'engage à prendre à sa charge les conséquences de toutes infractions en la matière le cas échéant :

Le conducteur doit être particulièrement attentif à ce que les personnes soient bien attachées (arrimage du fauteuil et ceinture de sécurité).

Le conducteur doit être titulaire du permis de conduire adapté à la catégorie du véhicule prêté, depuis plus de 3 ans

A ce titre devra être jointe à la présente convention, la copie du permis de conduire de la personne en charge de conduire le véhicule lors du prêt.

**Fegar Mylène** est responsable vis-à-vis d'APF France handicap des dégâts occasionnés au véhicule.

L'emprunteur s'engage ainsi à respecter l'état du véhicule intérieur/extérieur. Un état du véhicule sera effectué avant et après le prêt : cet état des lieux sera également joint à la présente convention.

Pour tout trajet, le conducteur doit remplir le carnet de bord du véhicule indiquant la date, le nom du (des) chauffeur(s), le kilométrage de départ et de retour, la destination et l'objet du déplacement.

Toutes les pannes, anomalies et incidents, même mineurs, constatés lors de l'utilisation du véhicule devront être signalés à APF France handicap, notifiés dans le carnet de bord et portés à la connaissance de la direction de la structure APF France handicap.

En cas de vol ou d'accident, l'emprunteur avertit la structure APF France handicap au plus tard dans les 24 heures suivants l'accident. La structure réalise la déclaration auprès de l'assureur

## ARTICLE 6 : ENGAGEMENT D'APF FRANCE HANDICAP

APF France handicap s'engage à fournir des véhicules en bon état de marche, accompagné des documents obligatoires lors de sa circulation (carte grise).

APF France handicap assure l'entretien et les réparations courantes du véhicule.

*A ajouter le cas échéant : APF France handicap propose une formation au conducteur du véhicule concernant l'attache des fauteuils dans le véhicule.*

## ARTICLE 7 : ASSURANCE

APF France HANDICAP s'engage à assurer le véhicule en Dommages Tous Accidents pour la durée du prêt.

L'attestation d'assurance démontrant la couverture assurantielle du véhicule pour le temps du prêt sera jointe à la présente convention.

*(Pour les prêts entre structure APF France handicap, l'emprunteur s'engage à prendre à sa charge le coût de la franchise non réglée par l'assurance).*

## ARTICLE 8 : PARTICIPATION FINANCIERE

Le prêt ne donnera pas lieu à facturation.

Toutefois, le véhicule est prêté avec le plein du réservoir effectué par APF France handicap – il sera restitué dans les mêmes conditions.

Si le véhicule n'est pas restitué avec un plein d'essence, il sera facturé à la personne le coût du carburant manquant.

## ARTICLE 9 : RESTITUTION DU VEHICULE

Les véhicules sont restitués aux heures ouvrées des services de **la résidence J-M BARBIER**

En cas de retard dans la restitution, l'emprunteur devra sans délai en alerter APF France handicap et le justifier. Il reste alors responsable de toute dégradation jusqu'à la restitution effective du véhicule.

## ARTICLE 10 : CLAUSES DIVERSES

**La ville de Montivilliers** est reconnue seule utilisatrice du véhicule. En aucun cas, elle ne peut prêter le véhicule à une autre association, entreprise ou toute autre personne.

## ARTICLE 11 : DUREE ET RESILIATION

La présente convention est conclue pour la durée du prêt.

Elle ne peut être renouvelée par tacite reconduction.

Elle peut être résiliée sur simple demande écrite de l'une des parties signataires.

La présente convention sera obligatoirement être signée par une personne faisant autorité

Fait à le Havre .....en double exemplaire  
Le 28/10/2025.....

Pour APF France handicap

Pour Ville de Montivilliers

Pièces jointes :

- Copie du permis de conduire du ou des conducteurs désignés
- Attestation d'assurance couvrant le véhicule pour la durée du prêt
- Etat des lieux du véhicule

**FINANCES****M\_DL251124\_190****RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2026**

**M. Eric LE FEVRE, Adjoint au Maire** - L'article L. 2312-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT) dispose que le Maire présente au Conseil Municipal un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Dans les communes de plus de 10 000 habitants, le rapport comporte, en outre, une présentation de la structure et de l'évolution des dépenses et des effectifs. Il précise notamment l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel, des rémunérations, des avantages en nature et du temps de travail.

Conformément au même article du CGCT, le débat d'orientation budgétaire (DOB) doit se tenir dans un délai de 2 mois précédant le vote du budget primitif et la présentation du rapport y afférent doit donner lieu à un débat au sein du Conseil Municipal, dont il est pris acte par une délibération spécifique.

Dans ce cadre légal, le contexte budgétaire national et local ainsi que les orientations générales de la municipalité pour son projet de budget primitif 2026 sont présentés dans le document annexé à la présente délibération, lequel constitue le support du débat d'orientations budgétaires 2026 relatif au budget principal de la ville de Montivilliers et de ses budgets annexes.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2312-1

**VU** le rapport sur les orientations budgétaires 2026

**VU** la commission Finances réunie le 21 novembre 2025 consultée

**Après en avoir délibéré,**

**PREND ACTE**

- **De la tenue des débats d'orientations budgétaires relatifs à l'exercice 2026** sur la base du document annexé à la présente délibération

**Sans incidence budgétaire**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Alors, je vous ai annoncé tout à l'heure qu'il allait prendre la parole. Ce soir, il est attendu, cette fois-ci dans sa casquette d'adjoint aux finances. Il est là, il est prêt. Et Monsieur LE FÈVRE a la parole pour nous évoquer ce qui est évidemment un acte important en ce 24 novembre, puisque nous sommes dans un débat avec la présentation du ROB, le Rapport d'orientations Budgétaires. Et comme chacun le sait, nous voterons le budget le mois prochain. Mais aujourd'hui, nous avons les esquisses de ce budget, elles nous sont présentées par Monsieur LE FÈVRE et je lui cède bien volontiers la parole.

**M. Éric LE FÈVRE** – Merci, Monsieur le Maire. Je comprends votre impatience !

Avant d'engager les débats, permettez-moi Monsieur le Maire de remercier les techniciens, la direction générale et l'ensemble des services de la collectivité pour la qualité du travail fourni et leur engagement. Depuis le mois de juin, nous travaillons ensemble sur ce rapport. Un merci particulier pour le service financier pour sa disponibilité et sa réactivité.

Pour l'élaboration de ce rapport, il me semble important de rappeler le contexte national, notamment avec les changements de gouvernement et l'arrivée tardive du PLF, Projet de Loi de Finances, qui à ce jour n'est toujours qu'un projet. Ce qui ne facilite pas la tâche des collectivités pour l'élaboration du budget 2026.

Pour faciliter le débat sur ce ROB, donc le Rapport d'orientations Budgétaires, je vous propose de prendre le diaporama joint à cette délibération.

Je vous propose de passer directement à la diapositive n°2 et sur cette diapositive, le projet de Montivilliers en 2026, nos orientations budgétaires demeurent les suivantes :

- Répondre aux besoins de solidarité de la population ;
- Maintenir le niveau d'action en matière d'éducation, au service de la jeunesse et de l'enfance ;
- Poursuivre le déploiement d'une politique culturelle et d'animation ;
- Poursuivre la mise en œuvre du plan climat air énergie ;
- Entretenir nos bâtiments culturels et publics.

*Les choix budgétaires : gel du taux d'imposition pour 2026 et des tarifs municipaux. Maintien d'un soutien important aux associations.*

*Je vous propose maintenant de passer à la diapositive n°3.*

*Sur cette diapositive, on rappelle le total du budget. Le total du budget pour la mairie, c'est 32,3 millions d'euros, qui se répartissent de la façon suivante : pour le fonctionnement 23,4 millions d'euros, pour l'investissement 8,8 millions d'euros.*

*Pour les 23,4 millions de fonctionnement, de façon synthétique, nous avons les charges de personnel qui représentent 13,28 millions d'euros, soit 60 % de nos dépenses. Nous avons les charges générales pour 4,5 millions d'euros. Les charges générales, pour rappel : électricité, le gaz, l'entretien des bâtiments, l'alimentation, les assurances. Les autres dépenses pour un peu plus de 4 millions, ce sont les subventions aux associations, subventions au CCAS, les intérêts des emprunts, des opérations d'ordre vers les investissements. Et l'autofinancement pour 1,5 million, ce sont les amortissements.*

*Au niveau des recettes, nous avons donc les impôts et taxes pour 17,06 millions, dont 12,60 millions de taxe foncière et une bonne partie également de la DSU, c'est la dotation de solidarité urbaine. Ensuite viennent les dotations de l'État pour 3,3 millions d'euros. Produits des services, nous avons 2,2 millions d'euros, qui correspondent aux recettes principalement de la restauration et des refacturations au CCAS, concernant entre autres les salaires. Les autres opérations d'ordre, pour 0,8 million d'euros, c'est principalement des neutralisations d'amortissements, que l'on retrouve en dépenses au niveau des investissements.*

*Sur la diapositive n°3, on explique les 8,8 millions d'euros d'investissement. Dans les 8,8 millions d'euros, nous avons des dépenses d'équipement pour 5,6 millions d'euros. Le remboursement du capital de la dette pour 1,2 million d'euros. Des subventions remboursables aux budgets annexes de 0,7 million d'euros, 690 000€. Alors ça, ce sont les subventions qui servent à alimenter les budgets annexes comme l'éco-quartier. Et ensuite, nous avons des opérations d'ordre au sein de la section d'investissement pour 1,2 million d'euros. Ce sont des neutralisations d'investissement dont je vous parlais qui étaient en recettes au niveau du fonctionnement et également des opérations de patrimoine, on les a en dépenses et en recettes pour 500 000€. Ça peut paraître un peu compliqué, mais sincèrement, j'essaie d'aller à l'essentiel.*

*Concernant les investissements, on a une partie qui concerne l'éducation pour 2,7 millions d'euros. Les 2,7 millions d'euros, c'est quoi ? On a 2,5 millions d'euros pour la construction de la nouvelle école et nous avons 15 000 € pour du matériel de la cuisine centrale.*

*Au niveau du patrimoine, nous avons 1,1 million d'euros qui correspondent à des travaux sur l'Abbatiale pour 129 500 €, l'aménagement intérieur de l'Abbaye, de 178 500 €, qui correspond à la délibération qu'avait mon collègue au niveau de la culture. On a aussi de l'accessibilité pour 100 000 €. C'est récurrent, tous les ans, on a 100 000 euros dans le budget qui servent à l'accessibilité. Nous avons des travaux sur le GMT, le Groupement Montivilliers de Tennis, pour 189 000 €. Et ensuite, un peu de mobilier pour l'Abbatiale et aussi 500 000 € de travaux divers au niveau de la mairie.*

*On a également des travaux de voirie. Les travaux de voirie, c'est quoi ? On a les 560 000 € d'attribution de compensation qui nous est facturée par la Communauté urbaine et nous avons également prévu des travaux de voirie et d'équipement pour 193 000 €.*

*On a également un total de dépenses pour l'environnement de 636 000 €, répartis dans les grandes lignes de la façon suivante : pour les espaces verts, 88 000 € ; mise en sécurité et optimisation des installations énergétiques, 157 000 € ; verdissement des véhicules – c'est rendre les véhicules moins polluants – 240 000 € ; défense incendie 60 000 €, c'est du récurrent, tous les ans on a un budget de 60 000 € pour la défense incendie. On a également 44 800 € de subventions de ravalement, subventions ravalement de façade, récupérateurs d'eau, plantation de haies et d'équipement aux associations.*

*Les autres, dans les grandes lignes : matériel informatique, 128 000 € ; sondage de cavités, 20 000 € ; budget participatif, 25 000 € ; du matériel pour notre police municipale, 20 000 € ; infrastructures sportives 20 000 € ; sur les cimetières, 37 000 € et des divers pour 145 000 €.*

*Tous ces montants-là, vous les retrouvez dans le ROB, j'en ai fait la synthèse, mais tout ça est bien expliqué dans le rapport qui est joint à la délibération.*

*Diapositive n° 5, ça nous paraissait important de situer la dette de la mairie. On la suit de près, il n'y a pas de souci. En 2019, on avait une dette qui était de 8,5 millions. En 2019, lorsqu'on est arrivé à la mairie. Et en 2025, à la date d'aujourd'hui, nous aurons une dette de 8,39 millions d'euros. C'est-à-dire qu'entre 2019 et maintenant, on s'est désendetté d'environ 145 000 €. Ce qu'il faut noter, c'est que la majorité des collectivités ont eu une tendance à la hausse sur leur endettement. La tendance, c'est environ 14 %. Si la mairie avait suivi le même chemin, on aurait 1 million de plus en endettement. C'est important de faire ce focus : la mairie n'est pas plus endettée aujourd'hui qu'hier.*

*Je vous propose de revenir à la délibération.*

Comme décidé, la Ville maintient son choix de faire face à ses dépenses sans recourir à l'augmentation du taux municipal de la taxe foncière. Les tarifs municipaux resteront à leur même niveau.

Ce ROB est établi en novembre sans reprise estimée du résultat de l'exercice 2025. Sachant que le résultat 2025 permettra de faire face aux dépenses imprévues et de minorer l'emprunt d'équilibre, tout comme l'an passé. L'an passé, on avait un emprunt d'équilibre qui était de l'ordre de 4,5 millions et en fin de compte, il a été remis à zéro. On a fait de l'autofinancement.

Le rapport de 86 pages, que j'ai essayé de résumer, reprend nos différentes orientations budgétaires, avec notamment les engagements pluriannuels, la structure de la dette dont on vient un peu de parler, l'évolution des dépenses et des recettes, la synthèse des effectifs et des dépenses ressources humaines. Annexé également à ce rapport, les orientations budgétaires de tous les services de la collectivité.

Vous trouverez également en annexe l'analyse financière fournie par LocalNova, qui est un spécialiste dans l'analyse financière des collectivités. Cette analyse couvre les exercices comptables de 2020 à 2024. La notation financière obtenue par notre collectivité est de « 2A+ », ce qui correspond à une note de 19/20. C'est le résultat d'une gestion sérieuse qui fait ressortir un endettement plus que raisonnable et une épargne très satisfaisante.

Ce rapport au Conseil municipal fait suite à la commission Finances qui s'est tenue le 21 novembre 2025. Ce rapport doit donner lieu à un débat au sein du Conseil municipal et après en avoir délibéré, il sera pris acte de la tenue des débats d'orientations budgétaires relatifs à l'exercice 2026 sur la base du document annexé à la présente délibération. Je vous remercie.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Monsieur LE FÈVRE, de cette présentation, la plus synthétique et la plus didactique possible et vous vous y êtes vraiment efforcé, merci beaucoup. Alors, il y a je pense nécessairement sur un DOB des questions et c'est Monsieur GILLE qui a levé la main, je vous en prie.

**M. Laurent GILLE** – Oui, merci Monsieur le Maire, chers collègues.

Ce soir, on nous présente les orientations budgétaires pour la future année. En premier lieu, nous voulons remercier tous les agents et cadres de la mairie qui ont travaillé à cette préparation. C'est un gros travail, nous en sommes conscients, merci à eux.

Je ne veux pas ce soir commenter trop longuement toutes les coupes budgétaires faites par l'État dont pâtissent les collectivités territoriales et les communes en particulier. Mais tout de même, les transferts de charges. Depuis 2011, l'État se désengage depuis des années. 11 milliards en 2012 puis 5 milliards de plus en 2016 et ça continue. Nous le regrettons tous et sommes contraints de faire avec.

Les transferts de charges alourdissent les charges de fonctionnement des communes et réduisent les autofinancements pour les investissements. J'en citerai quelques exemples : l'État décideur mais la collectivité payeur !

Le développement des polices municipales remplaçant pour partie les fonctions de la police nationale. Les hausses successives des points d'indice. Les cotisations retraite de nos fonctionnaires. Les caisses de prévoyance de nos agents. La suppression de la DRCTP. La menace de suppression de la DSU. La réduction des enveloppes de DETR, de DSIL. Le prélèvement au titre de la dotation d'intercommunalité et de compensation, appelé DILICO. Et l'application d'un coefficient correcteur sur les taxes foncières, évoqué chaque année. Chaque nouveau PLF, projet de loi de finances, nous réserve de mauvaises surprises et nous sommes obligés de faire avec ces données nouvelles.

Toutefois, en matière de fonctionnement, je note la stabilité en matière des tarifs énergétiques, la recherche permanente d'économies, le maintien des subventions aux associations locales. Et en matière de dépenses diverses et travaux récurrents, la réduction de l'écart moyen entre les inscriptions budgétaires et les dépenses constatées.

Je n'aborderai pas ce soir le chapitre CCAS, j'attends de rencontrer Madame SIBILLE concernant les diverses actions du CCAS pour le soutien des personnes en difficulté, sur les actions en faveur des personnes âgées, sur les résidences autonomie et sur les activités du centre social. Nous reparlons de ces sujets en fonction des informations données.

Par contre, ce qui me choque et je le rappellerai le nombre de fois qu'il le faut. On ne peut pas se plaindre des coupes financières de l'État et dans le même temps construire une école de 6,3 millions, qui n'était pas nécessaire au vu de l'évolution démographique dans les prochaines années, au vu des disponibilités dans les autres écoles réparties dans les différents quartiers. 40 classes vides au moment de votre décision, vous l'avez rappelé tout à l'heure, Madame MALANDAIN.

Concernant l'entretien des espaces publics. Beaucoup de réactions et ce n'est pas les agents qui sont mis en cause. On peut rêver d'avoir une ville avec de multiples espaces verts, mais il faut en maîtriser l'entretien. Je ne parlerai pas du Parc-Jardin, où vous avez votre position et nous avons la nôtre. Je vous ai remonté de nombreuses

*réactions : un beau parc au départ, mais un étouffement progressif des végétations. Sauf erreur de ma part, je n'ai pas vu de budget de fonctionnement dédié à ce parc de près de 3 hectares, seuls 6 800 € en investissement. En matière d'investissement aussi, je note des lignes importantes pour les travaux de l'Abbaye phase 2 et de l'Abbatiale, pour les travaux structurels du GMT également.*

*En matière de voirie, la compétence revient depuis 2019 à la Communauté urbaine, mais rien n'est fait sans tenir compte des priorités des équipes municipales validées par le Maire. 560 000 €, c'est vraiment trop peu pour une ville de notre taille, vieille ville aux voiries vétustes, que ce soient les chaussées ou les trottoirs. Nous avons été pénalisés, Montivilliers, sur le mode de calcul des transferts de charges de voirie. À savoir, la voirie n'était pas la priorité dans les mandats de vos amis. Principalement dans le mandat 2008-2014, avec des investissements en voirie très réduits, qui ont servi de base au calcul des transferts. Calcul sur la moyenne sur les 10 ans antérieurs pour information.*

*Je rappelle une de nos propositions. Étant donné les fortes augmentations de taxe d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères liées à l'harmonisation obligatoire entre les 54 communes, les Montivillons vont être pénalisés par l'évolution de cette TEOM. Aussi, la ville de Montivilliers, qui auparavant intégrait dans ses budgets une part de cette TEOM, va récupérer 955 000 € étagés sur 4 ans. Ces 955 000 € reviennent aux Montivillons. Ce remboursement aurait pu être l'occasion de diminuer sensiblement les taxes foncières locales, payées par les propriétaires, mais ne profiterait pas aux autres Montivillons locataires. Notre position d'affecter ces sommes à la voirie, en complément des montants engagés par la Communauté urbaine, je rappelle 560 000 €, cela bénéficierait à tous les Montivillons utilisateurs des voiries et trottoirs. En y ajoutant pour cette année le fonds de concours de la CU restant, soit 383 912 €. Si je fais le détail du calcul, c'est 955 000 € divisés par 4 années plus 384 000 € de fonds de concours, en arrondissant, soit 620 000 € qui pourraient s'ajouter aux montants engagés par la CU. Le centre-ville en a bien besoin.*

*Enfin, en matière de mobilité et de transports, d'aménagement et de circulation. Je ferai des propositions en 2026 pour répondre aux besoins et souhaits de nombreux Montivillons.*

*Ce soir, nous prenons acte de vos orientations budgétaires, il n'y a pas de vote, rendez-vous le 15 décembre pour le vote des différents budgets. Merci.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci beaucoup, Monsieur GILLE. Est-ce qu'il y a d'autres remarques ? Monsieur LECACHEUR.

**M. Aurélien LECACHEUR** – Oui, merci Monsieur le Maire. Ce soir, il s'agit de faire un point sur la préparation budgétaire dans un contexte politique extrêmement complexe où le gouvernement, dont Laurent GILLE est par ailleurs le complice zélé, il faut assumer ses amitiés avec Michel BARNIER ou Emmanuel MACRON camarade. Donc le gouvernement a décidé de mener encore une nouvelle ponction dans nos budgets, ça a été très largement documenté la semaine passée lors du Congrès des Maires.

Malgré cela, la majorité municipale tient solidement sur ses bases et poursuit la réalisation de ses engagements en délivrant les services publics utiles à la population et en faisant les investissements nécessaires tout en n'augmentant pas les impôts ni les tarifs municipaux. C'est effectivement à souligner, Éric LE FÈVRE l'a très largement dit tout à l'heure dans sa présentation mais ça mérite d'être répété et souligné puisqu'à Montivilliers, ni les impôts locaux ni les tarifs municipaux n'augmentent. Nous savons que la préservation du pouvoir d'achat est une priorité pour nos concitoyens et la préparation budgétaire est animée aussi par cet objectif.

Réparer les injustices et protéger les Montivillons, voilà ce qui résume assez bien l'action de la majorité municipale à quelques semaines du vote du budget 2026. En résumé, faire encore mieux pour Montivilliers et ses habitants, comme je disais tout à l'heure.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci beaucoup. Madame LAMBERT.

**Mme Virginie LAMBERT** – Oui, merci. Concernant le label qui a été mis en annexe, qui présente la ville comme bien gérée depuis 2019-2020. Mais il faut quand même rappeler que cette situation financière, elle existait déjà avant le précédent mandat puisqu'il me semble qu'en 2020, il y a eu la Cour des comptes qui a donné un avis très favorable sur nos finances à l'époque.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Monsieur LE FÈVRE.

**M. Éric LE FÈVRE** – Quelques explications quand même. On a mis dans le ROB qu'en 2019-2020, c'était aussi bien géré. Mais à la différence quand même, lorsque l'on a repris le compte administratif en 2020, il y avait une erreur de 1,4 million dans les comptes. Et ces 1,4 million, c'est nous qui avons absorbé cette erreur. Je ne cherche pas le coupable, je cherche seulement à dire qu'on a récupéré 1,4 million. En deux mots, il y avait les ventes des terrains

d'Épaville qui avaient été vendues, la recette a été mise dans les comptes en profit, c'est très bien, c'est normal, avec la TVA d'ailleurs qui n'avait pas été reversée au trésor public. Mais par contre, la difficulté qu'on a rencontrée, enfin que le comptable du trésor a trouvée, c'est que le bien, les terrains n'étaient pas sortis de l'actif de la mairie. Donc quand on a sorti les actifs, en fin de compte, ça a fait 1,4 million qu'il fallait prendre en charge. Donc oui, sur le papier on peut dire que les comptes étaient bien gérés, mais ils étaient bien gérés avec 1,4 million d'erreur. Je tenais quand même à le rappeler, c'est pour ça que c'était important de... pour moi c'était important. Lorsque l'on regarde les comptes et l'analyse, on s'aperçoit qu'en 2022, on a des ratios qui ne sont pas au top parce que c'est en 2022 qu'on a rectifié l'erreur. Merci.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – C'est précieux de le rappeler quand même, il ne faut pas l'oublier. Parce que je rappelle juste qu'en 2020, la note de la ville était « 2A ». C'est important parce que tout à l'heure on évoquait sur un autre sujet que parfois, il faut des avis extérieurs, mais c'est quand même très important parce que on est évalué puis c'est de l'argent public. Je rappelle que la note de la ville était « 2A », correspondant à l'appréciation de la qualité de la situation financière, plutôt très bonne effectivement, avec une note de 18/20. Mais fin 2024, la note est de « 2A+ », qui correspond à l'appréciation de la qualité de la situation financière, très bonne et a une note de 19/20. C'est une notation importante et on a été embêté avec ce 1,4 million, d'une erreur, on en a largement débattu. Mais c'est pour ça que lorsque l'on entend parfois des leçons, on a juste envie de rappeler que ce 1,4 million, on s'en serait bien passé. Je vous rappelle que c'est tombé au pire moment, c'est-à-dire au moment où nous avons eu l'augmentation de l'électricité et du gaz, le pire moment qui pouvait arriver dans une collectivité qui a été mise à rude épreuve et où il a fallu qu'on aille chercher des économies. Et en plus on a ce 1,4 million parce qu'il fallait corriger l'erreur de 2017, de mémoire. Et donc ce 1,4 million, je souhaitais vraiment qu'on le rappelle parce qu'il vient un peu... il faut quand même l'avoir en tête.

Juste dire aussi, Monsieur GILLE, et je ferai une conclusion tout à l'heure, mais vous reprendrez la parole. Juste 560 000 € de voirie, Monsieur GILLE. Qui a décidé que c'était cette somme qui revenait pour la ville de Montivilliers ? Ça a été décidé par qui et quand ?

**M. Laurent GILLE** – Ça a été décidé par une commission...

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Ça a été décidé en 2019, Monsieur GILLE. Ou 2018 exactement, vous avez tout à fait raison, c'est 2018, pour un effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019. En 2018, qui était adjoint aux finances ?

**M. Laurent GILLE** – J'étais l'adjoint aux finances.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – D'accord. Non mais voilà.

**M. Laurent GILLE** – J'étais à la commission...

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Mais en 2025, de rappeler Monsieur GILLE qu'il y a cette somme, c'est vous qui l'avez définie, donc...

**M. Laurent GILLE** – Non, je ne l'ai pas définie, je vous ai rappelé le mode de calcul tout à l'heure. Le mode de calcul pour les 54 communes était basé sur les investissements en voirie des dix dernières années. Comme Montivilliers a été pénalisé pendant au moins six ans, on a essayé de rectifier le tir avec 600 000 les trois premières années et un million les trois dernières années, mais la moyenne donne 560 000€. C'est tout.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Oui, c'est vous qui l'avez décidé, Monsieur.

**M. Laurent GILLE** – Je ne l'ai pas décidé, c'est la méthode de calcul de la Communauté urbaine.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Mais en 2018, je suis désolé, je n'ai pas pu peser.

**M. Laurent GILLE** – Ah non, vous n'étiez pas là.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Effectivement, excusez-moi, je n'étais pas adjoint, je n'étais pas Maire, vous l'étiez. Par contre, je veux juste préciser. Sur les voiries, nous avons fait le choix aussi de basculer ce qui était en fonctionnement en investissement. Je le rappelle, nous l'avons fait il y a deux ou trois ans, je me tourne vers toi Éric. Mais c'est quand même précieux parce qu'on a fait le choix aussi de basculer du fonctionnement par

*l'investissement et ça c'était plutôt... Je pense que ça nous a permis aussi... on a pu le négocier avec la CU, ça n'a pas été fait à l'époque, mais enfin, il faut le rappeler.*

*Sur le fonds de concours, on a fait d'autres choix, Monsieur GILLE, on a fait d'autres choix d'affecter la somme. Vous l'avez entendu, on s'est déjà exprimé sur un certain nombre de propos.*

*En tout cas ce qui est sûr, c'est que la notation, ce soir, je ne pense pas qu'il y ait de polémique puisqu'effectivement, la ville est bien gérée, je pense qu'on a cette capacité et c'est plutôt une bonne chose. Moi j'invite chacune et chacun, vous lisez la littérature concernant les collectivités, connaissez-vous beaucoup de collectivités qui sont en capacité à la fois d'investir et de se désendetter ? On est capable de faire les deux ici à Montivilliers. Et tant mieux, parce que c'est un travail de longue haleine, il faut vraiment se retrousser les manches, on y va, on a des projets, c'est vraiment ce qui rend aussi cette ville attractive.*

*Il y avait peut-être d'autres questions posées par Monsieur GILLE, Monsieur LE FÈVRE. Ou à moins que Monsieur GILLE, vous voulez les reposer peut-être, je vous en prie, je vous donne la parole.*

**M. Laurent GILLE** – Non, je voulais simplement refaire une remarque sur le 1,4 million parce qu'effectivement, c'était... Il y a donc eu cette erreur qui m'a pesé en tant qu'adjoint aux finances. Mais on nous a présenté alors une cohérence entre les comptes de la ville et les comptes de gestion du receveur municipal. En plus, le receveur municipal avait une mission de conseil et nous a validé cette cohérence. Donc, soit, je sais que j'en ai longuement discuté avec Monsieur LE FÈVRE, vous ne manquez pas de le rappeler chaque année, soit, j'ai écouté attentivement ce que vous avez dit. Par contre, à côté de ça, vous, ça ne vous choque pas de dépenser pour une école 6,3 millions alors qu'on aurait pu faire une école pour 2 millions. Faites la différence, c'est 4 millions. 4 millions d'écart. Alors, il y a peut-être eu une erreur de 1,4 million dans les écritures ou dans les cohérences entre le compte de gestion et les comptes de la municipalité, mais vous, vous dépensez 4 millions de trop pour une école et ça ne vous choque pas. Moi oui, voilà, c'est tout.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Au moins Monsieur GILLE, on se sera mis d'accord, c'est qu'il n'y en aura pas une deuxième ce soir. On nous a fait une proposition de construire une deuxième école ce soir, on a répondu qu'une...

**M. Laurent GILLE** – Et le deuxième point, c'est pour répondre à Monsieur LECACHEUR. Vous avez fait une allusion, c'est vrai que j'ai pris des engagements auprès de Monsieur BARNIER et je le soutiens et j'apprécie tout ce qu'il a fait et il peut être fier de sa carrière. Vous faites régulièrement des allusions en me traitant de macroniste, d'ailleurs vous l'avez fait à un certain Conseil municipal. Je vous signale qu'ici dans cette salle, il y en a un qui n'a pas voté pour MACRON, mais si ça se trouve il y en a 27 qui ont voté pour lui. Alors, vos remarques sur mon attachement au Président de la République, vous pouvez raconter ce que vous voulez, ça vous amuse, moi ça ne m'amuse pas.

M. LECLERRE, je vous en prie.

**M. Arnaud LECLERRE** – Simplement, nous tenions à remercier bien évidemment les services et les agents de la qualité du travail effectué. Nous prenons note des documents et nous nous réservons concernant les questions qui seront posées lors du débat de décembre.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Monsieur LE FÈVRE.

**M. Éric LE FÈVRE** – Oui, vous aviez raison Monsieur GILLE, au niveau de l'État, on n'est pas forcément aidé. On nous a enlevé la DRCTP, la compensation de la taxe professionnelle, c'est 250 000 €. 250 000 € du jour au lendemain que l'on n'a plus. Qu'est-ce qu'on va avoir demain ? On ne sait pas. Qu'est-ce qu'on va avoir en moins demain ? On ne sait pas. Et 250 000 €, c'est l'équivalent de 7 personnes à temps plein sur une année quoi. Donc c'est un montant très important.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Peut-être juste avant de passer... enfin c'est un dont acte, mais remercier à mon tour en mot de conclusion l'ensemble du travail accompli pour arriver à ce débat, un travail de l'ensemble des services de la Ville, sous la houlette de notre Directrice générale des services, avec l'œil vigilant du service finances, de son responsable et la Directrice Ressources, comme vous le savez. Pour présenter un ROB, mes chers collègues, c'est un gros travail. Vous l'avez vu, 90 pages. Nous sommes au mois de novembre, mais sachez qu'il y a un cycle qui a débuté dès le mois de juin, en fait juste avant l'été, avec la lettre de cadrage de la DGS et qui a abouti à la présentation de ce ROB qui a permis de nourrir des débats ce soir. Un travail aussi au niveau de mes collègues élus, notamment adjoints et conseillers municipaux délégués, chacun dans leur secteur. Parce qu'avec les responsables de secteur, responsables de service, directeurs, à chaque fois tout le monde est allé essayer de chercher à l'économie ici ou là, mais pour continuer évidemment de mener du service à la population. Et

évidemment, une mention spéciale pour Monsieur Éric LE FÈVRE, présent tout au long de cette préparation puisqu'il a accompagné avec l'ensemble des élus et des services cette préparation et avec une présentation claire et didactique ce soir.

Et puis le travail aussi que nous avons ici. Alors évidemment, il peut y avoir des débats et c'est normal qu'il y ait du débat, pour nourrir des questions, des interventions. Moi je trouve que ça peut être serein, ça l'a été, ça peut être sérieux, il faut l'être en toutes circonstances et surtout je crois être résolument tourné vers l'avenir.

Ça a été souligné, nous œuvrons dans un champ assez largement constraint, constraint notamment par des décisions de gouvernement, celles qui impactent directement nos recettes et nos dépenses obligatoires, parce qu'à chaque fois, il faut avoir les deux volets. Je ne citerai pas à nouveau ce qui a été dit, mais la dynamique qui est connue, c'est sur le volet des perspectives d'une nouvelle lame de réduction des crédits en faveur des collectivités, mais une nouvelle couche de dépenses imposées. L'ensemble des associations d'élus, je rappelle que la ville de Montivilliers fait partie de l'Association des Petites Villes de France, mais aussi nous adhérons à l'AMF, l'Association des Maires de France. L'ensemble de ces associations dans leur diversité politique établit ce constat depuis plusieurs années, avec à nouveau une préoccupation particulière pour ce qui est annoncé pour 2026. Un projet de loi de finances avec 4,6 milliards de coupes directes au détriment des collectivités. Mais si l'on prend l'ensemble des crédits qui concernent l'action locale, l'estimation remonte malheureusement à 7,4 milliards d'euros. Nous sommes aussi comme les habitants impactés par les mauvaises décisions ou l'absence de certaines décisions, celles qui font que l'économie est attentiste dans notre pays, notamment depuis la dissolution de 2024. L'accroissement de la précarité aussi qui pèse sur les budgets locaux, je pense au département et aux communes et évidemment les communes en tête et notre mairie en particulier.

Malgré ces contraintes, toutes ces contraintes que nous avons rappelées les uns et les autres – et Monsieur GILLE vous n'avez pas été avare de rappeler aussi ce contexte et je vous en remercie – eh bien ces orientations budgétaires et le projet de budget qui en découlera sont celles de la fidélité aux Montivillons, la fidélité à nos engagements et à la volonté d'agir pour le dynamisme local, pour l'amélioration de nos équipements, en répondant aux enjeux des transitions énergétiques et écologiques. Nous étions un certain nombre à être présents à l'Assemblée générale du GMT la semaine dernière, nous avons fait un choix d'une rénovation totale des courts et je pense que c'est important de l'avoir à l'esprit. Amélioration de nos équipements, disais-je à l'instant, répondant aux enjeux et puis préservation de notre environnement et la valorisation du patrimoine pour le maintien et même le renforcement des solidarités.

Cette fidélité, c'est le maintien du gel des tarifs municipaux, c'est important. Quand on parle de pouvoir d'achat des Français, parlons du pouvoir d'achat des Montivillons et des Montivillons. Nous avons fait le choix d'un maintien du gel des tarifs municipaux et évidemment du taux de fiscalité dépendant de la commune, la taxe foncière. C'est important pour le pouvoir d'achat des Montivillons, même si cela produit une contrainte supplémentaire pour la ville dont l'action est elle-même touchée par l'inflation des coûts. Car vous le savez, mes chers collègues, nous sommes impactés dans tous les services par cette inflation. Cela suppose de s'interroger en constance sur nos modalités d'action pour trouver des économies responsables et aussi maintenir des dépenses utiles. C'est tout sauf faire des économies pour faire des économies, c'est bien plus subtil et demande bien plus d'effort de réflexion qu'une simple règle de trois. C'est, je pense, le seul moyen efficace pour maintenir un niveau de service public plus important qu'en moyenne et engager de nouvelles dépenses.

Comme cela a été développé et débattu, notre ville sera au rendez-vous de l'investissement l'an prochain. Et nous le faisons en maîtrisant l'endettement, j'insiste. Il y a peu de communes qui se permettent à la fois d'investir, comme nous le faisons, et c'est précieux, c'est très précieux pour faire tourner l'économie y compris locale, et nous nous désendettons. Évidemment, tout ceci ne s'improvise pas. Le contexte est tel qu'il serait irresponsable de proposer de raser gratis, même si la gratuité reste présente dans de nombreuses actions portées par la ville et ne sera pas remise en question. Je l'ai évoqué tout à l'heure en introduction, il y a quand même des événements gratuits et pour lesquels nous nous sommes investis, j'ai cité tout à l'heure tout ce qu'avaient fait les jeunes avec Halloween, mais tous les temps festifs, conviviaux, populaires qui ont pu être organisés sans nous ruiner et ça c'est précieux. Je pense que le tralala, le m'as-tu-vu, le bling-bling, c'est fini, je crois qu'aujourd'hui on veut de l'authenticité et avec des économies.

Au fond, nous avons la démonstration au cours de ces événements que le plus important, c'est de se retrouver collectivement sur ces temps communs. Voilà ce que je voulais préciser.

Et pour finir, je crois que quelle que soit l'appréciation des uns et des autres exprimée au cours de ce débat d'orientations budgétaires, je pense que nous pouvons trouver un point d'accord essentiel. À Montivilliers comme dans d'autres communes, je crois que nous contribuons à démontrer que l'échelon communal, sa proximité avec les habitants, encore plus lorsque nous sommes animés par la volonté de soutenir le tissu associatif et développer la participation citoyenne, est l'échelon de la capacité d'agir et de relier les habitants les uns aux autres à travers les générations, à travers les différences. Je crois même que plus l'instabilité grandit et j'ai l'impression qu'au niveau national et international, c'est bien triste ; eh bien localement, c'est précieux, c'est utile, c'est concret et au

*fond la commune est sans doute l'institution la plus à même de faire confiance aux habitants, aux acteurs économiques locaux, aux associations pour une action concrète. Et une commune a une fonction économique. Et les collectivités locales, vous le savez, portent les trois quarts de l'investissement public. La commune mène une action sociale, nous l'avons évoqué au travers notamment de son CCAS. Et je sais que Madame SIBILLE rencontre Monsieur GILLE prochainement pour répondre à toutes ses questions, notamment pour tous les partenariats. Mais la commune porte et concrétise aussi une fonction sociale, celle d'animer et de soutenir la volonté de vivre ensemble, de partager des temps communs, d'être solidaires les uns avec les autres. Et nos orientations budgétaires, malgré toutes ces contraintes, sont au service de cette fonction sociale et de cette responsabilité collective.*

*Nous en sommes arrivés à la fin de nos échanges, nous allons les poursuivre au mois de décembre prochain, le débat est clos pour aujourd'hui. Il convient désormais de passer au vote, non pas pour ou contre le contenu du rapport d'orientations budgétaires, mais bien pour donner acte que ce débat d'orientation budgétaire a bien eu lieu, conformément à la législation. Et je vous invite à m'indiquer pour cette délibération n°25 si vous prenez acte de la délibération des débats d'orientations budgétaires. On prend acte et en fait on, je suis obligé de vous demander si vous vous abstenez. Alors, est-ce qu'il y a eu débat ? Vous vous abstenez, vous votez contre ou vous votez pour. Alors, on va faire plus simple. Qui vote pour la tenue de ce débat d'orientations budgétaires ? Vous levez la main si vous êtes pour. Qui s'abstient ? Qui vote contre ? C'est parfait, merci.*

**LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE.**

ROB 24 novembre 2025



## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE**

# **2026**

ROB 24 novembre 2025

## COMMISSION DES FINANCES DU 21 NOVEMBRE 2025

### CONSEIL MUNICIPAL DU 24 NOVEMBRE 2025

RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026.....	1
I CONTEXTE GLOBAL.....	4
II LES PERSPECTIVES DE LA LOI DE FINANCES 2026.....	7
A.    Présentation Générale .....	7
B.    Focus sur les articles impactant directement les collectivités territoriales .....	19
III – LA VILLE DE MONTMILLIERS .....	13
A.    Le budget principal.....	13
1.    L'analyse des grands équilibres.....	13
2.    La dette et son évolution.....	16
3.    L'évolution de la fiscalité.....	25
B – Les orientations budgétaires .....	22
1.    L'esquisse budgétaire .....	24
2.    La section de fonctionnement .....	25
3.    La section d'investissement .....	35
Budgets annexes .....	39
Conclusion .....	40
<b>ANNEXES .....</b>	<b>41</b>
Annexes - 1 .....	42
DEPARTEMENT DES RESSOURCES HUMAINES.....	43
Annexes - 2 .....	54
ORIENTATIONS BUDGETAIRES DES SERVICES .....	54
1 Service technique : Bâtiments et Espaces publics.....	55
2 Service Commande publique.....	57
3 Service des Sports.....	58
4 Service culturel Manifestations Publiques et Budget annexe Activités assujetties à TVA (ex-manifestations payantes) .....	59
5 Service Bibliothèque .....	62
6 Service Patrimoine et mémoire – Abbaye et Budget annexe Activités assujetties à TVA (ex-cœur d'Abbayes boutique) .....	63
7 Service Enfance, jeunesse, scolaire – secteur Enfance, jeunesse, Scolaire.....	64
8 Participation citoyenne .....	66

ROB 24 novembre 2025

9 Service Police Municipale.....	67
10 Service Communication.....	68
11 Service Restauration, Infirmerie, Entretien ménager.....	69
12 Administration générale .....	71
13 Service secrétariat des élus .....	72
14 Service Hygiène, Sécurité, conditions de travail et moyen généraux.....	73
15 Service Etat Civil .....	74
15 Service Direction des Systèmes d'Information.....	75
16 Centre Social Jean Moulin.....	76
17 Service Politique de la ville et vie associative.....	77
19 Service Développement économique, Budget annexe Activités assujetties à TVA (ex-Développement Économique Urbain et de l'Emploi), Budget annexe ZAC Eco-quartier Réauté / Fréville et Budget annexe Quartier du temple .....	79
Annexes - 3 .....	86
LOCAL NOVA - NOTATION FINANCIERE - MILLESIME : 2024 - MONTIVILLIERS.....	87

ROB 24 novembre 2025

L'article L 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit la présentation d'un rapport sur les orientations budgétaires de la commune dans les deux mois qui précèdent l'examen du budget par le conseil municipal. Depuis la loi 2015-991 du 7 août 2015 dite loi Notre, il est précisé que ce rapport doit comporter les éléments suivants :

- Les engagements pluriannuels (actualisation des APCP votés lors du même conseil), la structure et la gestion de la dette,
- Une présentation de la structure et de l'évolution des dépenses et des effectifs,
- L'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel, des rémunérations, des avantages en nature et du temps de travail.

## I CONTEXTE GLOBAL

### **Contexte international et national : une croissance modérée dans un environnement économique incertain**

En 2025, l'économie mondiale fait preuve d'une résilience relative, malgré un contexte marqué par un protectionnisme accru. Les États-Unis, avec des droits de douane portant sur 18 % des importations – un niveau inédit depuis 1945 –, ont induit une volatilité du commerce international. Après une progression de +1,3 % au premier trimestre 2025, les échanges mondiaux ont reculé de -0,3 % au deuxième trimestre. Face à ces barrières, les économies asiatiques ont partiellement réorienté leurs flux commerciaux vers des partenariats régionaux, tandis que la zone euro reste fragilisée par l'appréciation de l'euro et une compétitivité érodée face à la Chine.

Dans ce paysage contrasté, la France affiche une croissance atone, estimée à +0,8 % en 2025 contre +1,1 % en 2024. Cette performance modeste s'appuie sur des secteurs résilients, tels que le tourisme, l'aéronautique et l'immobilier. Toutefois, elle est entravée par une consommation des ménages en retrait – illustrée par un taux d'épargne historique de 18,9 % – et un investissement des entreprises en convalescence, en baisse de -0,9 % sur l'année.

### **Analyse thématique des dynamiques économiques**

**Croissance et demande intérieure** La croissance française enregistre un léger rebond au deuxième trimestre 2025, avec une progression du PIB de +0,3 % (contre +0,2 % initialement prévu), soutenue par la reprise de l'aéronautique et un solde touristique favorable. Sur l'ensemble de l'année, la croissance devrait atteindre +0,8 %, après +1,1 % en 2024.

Cependant, la demande intérieure marque le pas. La consommation des ménages, recule de -0,3 % au troisième trimestre. Ce repli s'explique par un climat de défiance persistant, comme en témoigne l'indice de confiance des ménages, tombé à 87 – son niveau le plus bas depuis deux ans. Parallèlement, le taux d'épargne atteint un sommet historique (18,9 %), reflétant une prudence accrue des ménages. De plus, le taux de pauvreté en France (évolution du taux de pauvreté monétaire – 60 % du revenu médian – de 14,4 % en 2022 à 15,4 % en 2023 – dernière donnée INSEE).

**L'investissement** présente des trajectoires contrastées. Les ménages affichent une reprise timide (+0,4 % au troisième trimestre), portée par le marché de l'ancien et les frais de notaire. En revanche, les entreprises subissent un recul de -0,9 % sur l'année, pénalisées par une érosion de leurs marges (31 %

ROB 24 novembre 2025

de la valeur ajoutée, en baisse d'1,2 point sur un an) et des tensions persistantes sur le marché du travail, notamment pour les structures labellisées Reconnu Garant de l'Environnement (RGE). Quant aux administrations publiques, leurs dépenses d'investissement devraient diminuer de -1,5 % en 2025, dans un contexte préélectoral marqué par les élections municipales.

**Marché du travail :** une résilience relative face aux tensions structurelles L'emploi salarié progresse modestement au deuxième trimestre 2025, avec 34 000 créations nettes (+0,2 %). Toutefois, cette dynamique devrait s'essouffler sur l'année, avec une perte nette de 34 000 emplois attendue. Plusieurs facteurs expliquent ce ralentissement : la contraction des contrats en alternance (-65 000 postes en 2025) et les effets de la réforme du Revenu de Solidarité Active (RSA), qui limitent l'accès des jeunes au marché du travail.

Le taux de chômage, quant à lui, s'établit à 7,6 % en fin d'année (contre 7,5 % au deuxième trimestre), une hausse attribuable à un effet conjoncturel de « flexion » – soit une réduction du nombre d'actifs en période de ralentissement économique. Les secteurs présentent des situations divergentes : le bâtiment, bien que toujours en difficulté, voit son indicateur de confiance s'améliorer (solde d'opinion à -15 en août 2025, contre -40 en 2023), tandis que l'industrie stagne, avec un taux de rotation de la main-d'œuvre historiquement bas, avantageux pour les employeurs.

#### **Inflation et orientation des politiques monétaires.**

L'inflation reste maîtrisée en août 2025, avec une hausse des prix de +0,9 % (après +1,0 % en juillet), grâce notamment à la baisse des tarifs de l'électricité et des télécommunications. Sur l'année, l'inflation devrait progresser de +1 %.

La Banque centrale européenne (BCE) a engagé huit baisses de ses taux directeurs depuis juin 2024, ramenant le taux de dépôt à 2 %. Cependant, la transmission de cette politique accommodante aux agents privés reste limitée, en raison du niveau élevé de la dette publique. Aux États-Unis, la Réserve fédérale (Fed) maintient des taux directeurs élevés, malgré un essoufflement du marché du travail (le Purchasing Managers' Index (PMI) emploi s'établit à 44 en août, signalant une contraction).

#### **Commerce extérieur : une contribution négative à la croissance**

Les exportations françaises affichent une dynamique soutenue dans les biens manufacturés (+3 % au quatrième trimestre 2025), tirée par le secteur aéronautique. Néanmoins, la France continue de perdre des parts de marché, en raison d'un positionnement tarifaire moins compétitif que celui des États-Unis ou de la Chine.

Côté importations, la stabilité relative (+0,4 % en 2025) masque un creusement du déficit commercial, aggravé par l'appréciation de l'euro (1,16 dollar pour un euro en août). Au total, le solde extérieur pesera sur la croissance à hauteur de -0,5 point en 2025, après une contribution positive de +1,3 point en 2024.

#### **Risques et incertitudes persistants.**

Sur le plan international, deux facteurs majeurs pèsent sur les perspectives économiques. D'une part, les tensions géopolitiques – notamment au Moyen-Orient et en Ukraine – pourraient entraîner une remontée des prix de l'énergie. D'autre part, la politique commerciale américaine, bien que semblant se stabiliser, conserve un caractère imprévisible, susceptible de perturber les chaînes d'approvisionnement mondiales.

ROB 24 novembre 2025

En France, l'instabilité politique constitue un risque déterminant qui a déjà eu pour conséquence un surcoût de financement, matérialisé par un écart accru entre les taux français et allemands. Par ailleurs, les canicules de 2025, bien que sans impact macroéconomique majeur à court terme, ont généré une hausse ponctuelle de la consommation électrique et un rebond du secteur agricole après les difficultés de 2024.

#### **Focus sectoriels : des dynamiques contrastées**

Le secteur des énergies renouvelables illustre ces disparités. Les entreprises labellisées RGE, qui représentent 40 % du marché du bâtiment, subissent des contraintes accrues en matière de main-d'œuvre et de capacités de production, comparativement à leurs concurrents. Par ailleurs, l'investissement vert ralentit, en raison d'un resserrement des aides publiques – comme en témoigne la suspension temporaire du dispositif MaPrimeRénov' pour lutter contre les fraudes.

À l'inverse, l'aéronautique se confirme comme un moteur de la croissance française, avec une progression de la production de +7 % en 2025. Cette performance reste toutefois tributaire des livraisons retardées, dont le rattrapage est attendu au quatrième trimestre.

#### **Perspectives pour la fin de l'année 2025**

La croissance française devrait s'établir à +0,3 % au troisième trimestre et +0,2 % au quatrième, portée par une demande intérieure atone mais stabilisée, ainsi que par un rebond ponctuel des exportations, notamment dans l'aéronautique.

Plusieurs risques baissiers subsistent. Une confiance des ménages durablement dégradée pourrait entraîner une stagnation de la consommation. Par ailleurs, la politique budgétaire restrictive limite les marges de manœuvre des administrations publiques.

En revanche la baisse des prix de l'énergie – le baril de pétrole s'échangeant autour de 65 dollars au troisième trimestre – devrait soutenir le pouvoir d'achat des ménages. De plus, un redémarrage de l'investissement est observé en Europe, tiré par l'Allemagne et l'Espagne, ce qui pourrait bénéficier à terme à l'économie française.

#### **Conclusion : une croissance française à contre-courant des tendances européennes**

La France se distingue d'une Europe en légère reprise, avec une croissance tirée par des secteurs spécifiques – l'aéronautique et le tourisme – mais freinée par une demande intérieure atone et des incertitudes politiques récurrentes. Les déséquilibres structurels, tels qu'un taux d'épargne élevé et des marges des entreprises en repli, ainsi que les risques externes – protectionnisme et tensions géopolitiques –, pèsent sur les perspectives à moyen terme.

Une amélioration de la confiance des acteurs économiques, ménages comme entreprises, apparaît comme un levier essentiel pour relancer la consommation et l'investissement, conditions nécessaires à une dynamique de croissance plus robuste.

ROB 24 novembre 2025

## II LES PERSPECTIVES DE LA LOI DE FINANCES 2026

### A. Présentation générale

#### Contexte macroéconomique et situation des finances publiques

En 2025, la croissance économique reste modérée, avec une progression du produit intérieur brut estimée à **+0,7 %** selon la Banque de France. Ce ralentissement s'accompagne d'un taux de chômage stable, fixé à **7,5 %**, et d'une inflation contenue à **+1 %**, signe d'une relative maîtrise des pressions inflationnistes. Toutefois, ce tableau est assombri par un climat d'**incertitude politique**, qui se traduit par un comportement prudent des ménages – le taux d'épargne atteignant **18,9 %** – et un repli des investissements des entreprises (**-1,5 %**).

Par ailleurs, la **dette publique** continue de peser sur les marges de manœuvre budgétaires. Le différentiel entre le taux d'intérêt des obligations d'État à dix ans (**3,5 %**) et la croissance nominale (**environ 3 %**) impose aux pouvoirs publics de dégager un **excédent primaire** pour éviter une dégradation supplémentaire de la situation financière.

#### Finances locales en 2025 : entre équilibre précaire et tensions persistantes

##### Évolutions générales des recettes et des dépenses

Les recettes des collectivités territoriales progressent de **+2,2 %** en 2025, pour atteindre **283,7 milliards d'euros**, une hausse principalement portée par des dynamiques contrastées. Les **droits de mutation à titre onéreux (DMTO)** connaissent un rebond marqué (**+14 %** pour les départements), bien que cette amélioration reste fragile en raison de sa dépendance à la conjoncture immobilière. La **fiscalité directe**, quant à elle, affiche une stabilité relative, avec une progression de **+2,7 %** pour la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et de **+3 %** pour la cotisation foncière des entreprises (CFE). Cependant, ces recettes subissent les effets du gel des fractions de TVA et d'un lissage conjoncturel défavorable. Enfin, les **dotations de l'État** restent sous tension, avec un gel de la dotation globale de fonctionnement (DGF) et une réduction des variables d'ajustement, telles que le Fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales (FDPTP) et la Dotation de compensation de la réforme de la taxe professionnelle (DCRTP).

Du côté des dépenses, la hausse est maîtrisée (**+2,5 %**), mais des pressions structurelles subsistent. L'**action sociale** enregistre une augmentation significative (**+3,6 %**), tirée par l'inflation et l'évolution démographique, notamment pour le revenu de solidarité active (RSA), l'allocation personnalisée d'autonomie (APA) et la prestation de compensation du handicap (PCH). Les **frais de personnel** progressent également (**+3,3 %**), sous l'effet des revalorisations liées à la Caisse nationale de retraite des agents des collectivités locales (CNRACL) et des ajustements du régime indemnitaire. Enfin, l'**investissement** affiche une légère croissance (**+1,2 %**, pour un montant total de **80 milliards d'euros**), financé à **34 %** par l'emprunt (**27,7 milliards d'euros**) et à **29 %** par l'épargne nette.

##### Disparités selon les niveaux de collectivités

Les trajectoires financières varient fortement selon les échelons territoriaux.

ROB 24 novembre 2025

Pour le **bloc communal**, l'**épargne brute** se maintient à un niveau stable (**30 milliards d'euros**), mais l'**endettement** poursuit sa progression (+3,5 %, pour un encours de **68,3 milliards d'euros**). Les priorités budgétaires se concentrent sur l'**enseignement** (+7,7 %), la **culture et le sport** (+5,5 %), ainsi que sur les dépenses liées à la **transition écologique**, notamment l'éclairage public et la préservation des milieux aquatiques.

Les **départements**, en revanche, bénéficient d'un **rebond de leur épargne** (+14,4 %, à **6,2 milliards d'euros**), grâce à la reprise des Droits de Mutation à Titre Onéreux (DMTO). Cependant, cette amélioration ne se traduit pas par une relance de l'investissement, qui recule au contraire de -6,9 %. Les subventions accordées se recentrent sur l'**aménagement des territoires** (+3,2 %), reflétant une volonté de soutenir les dynamiques locales.

Enfin, les **régions** font face à une **détérioration de leur épargne** (-7,5 %, à **5,8 milliards d'euros**) et à un **désengagement progressif** dans les domaines des lycées et de la formation professionnelle. Leur dépendance à l'**emprunt** s'accentue, avec un flux net de dette positif, malgré une trésorerie globalement stable.

#### Principaux risques et défis à court terme

Plusieurs facteurs de vulnérabilité pèsent sur les finances locales.

Le **prélèvement au titre de la Dotation d'intercommunalité et de compensation (DILICO)**, d'un montant d'**1 milliard d'euros** en 2025, constitue une ponction significative, dont le versement s'étalera sur trois années. Par ailleurs, la **transition écologique** soulève des enjeux financiers majeurs : si **46 % des dépenses locales** sont désormais classées comme « favorables » à la transition (transports, énergie), leur répartition reste **très inégale** selon les territoires. Les incertitudes entourant le **Fonds vert (1,1 milliard d'euros)** et les subventions européennes compliquent davantage la planification des investissements.

À l'horizon 2026, les perspectives s'assombrissent avec la menace d'une **baisse des dotations de l'État** (gel de la DGF) et d'une **hausse des cotisations à la CNRACL** (+1,2 milliard d'euros), qui viendront alourdir encore les charges des collectivités.

#### Synthèse

L'année 2025 offre aux collectivités territoriales (notamment les départements) un **répit temporaire**, grâce à la reprise des droits de mutation et à une inflation maîtrisée. Cependant, les **déséquilibres structurels** persistent et appellent une action résolue.

Défis majeurs se dégagent :

- La **rigidité des dépenses**, notamment sociales et salariales, contraste avec la **volatilité des recettes**, dépendantes de la fiscalité immobilière et des dotations de l'État.
- Les **urgences écologiques et sociales** se heurtent à des difficultés de planification dans un contexte où l'État raréfie les ressources pour permettre au bloc communal d'investir, à l'image de la réduction du fond vert.
- **Anticiper les restrictions budgétaires pour les exercices futurs** et en négocier si possible avec l'État des mécanismes de compensation pour les pertes de recettes.

ROB 24 novembre 2025

## B. Focus sur les articles impactant directement les collectivités territoriales

Principalement 32 articles du texte du PLF 2026 auront un impact direct sur les finances locales des collectivités. Les articles soulignés ci-dessous concernent plus particulièrement la Ville.

### **Article 7 : Réforme des dispositifs d'aide fiscale à l'investissement productif en outre-mer**

Cet article propose une refonte des mécanismes d'incitation fiscale dédiés à l'investissement productif dans les territoires ultramarins, afin d'en optimiser l'efficacité et d'en renforcer l'orientation vers la transition écologique. Ces modifications s'appuient sur les conclusions d'un rapport de l'Inspection générale des finances (IGF) publié en 2023, ainsi que sur les recommandations formulées par le Sénat en octobre 2024 pour stimuler le développement économique outre-mer.

### **Article 12 : Prolongation et recentrage des dispositifs fiscaux en faveur des quartiers prioritaires de la politique de la ville**

Alors que plusieurs aides fiscales liées à la politique de la ville devaient s'éteindre fin 2025, cet article acte leur prolongation jusqu'au 31 décembre 2030, conformément aux engagements du précédent gouvernement. Par ailleurs, il unifie le zonage des dispositifs fiscaux autour des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), en étendant les exonérations applicables aux impôts locaux – notamment l'impôt sur les bénéfices – pour les entreprises s'y implantant ou s'y développant.

### **Article 14 : Adaptation de l'écotaxe routière en Alsace et dans le Grand Est**

Cet article modifie les modalités d'application de la taxe sur l'utilisation des infrastructures routières par les poids lourds dans la Collectivité européenne d'Alsace (CEA) et la région Grand Est. Il élargit notamment les critères d'exonération afin d'en atténuer l'impact pour certains usagers.

### **Article 15 : Sécurisation des ressources d'Île-de-France Mobilités**

Face à la suppression, en 2025, de la majoration d'accise sur les carburants précédemment affectée à Île-de-France Mobilités, cet article instaure une compensation financière via une majoration de la taxe régionale à l'immatriculation. Son montant, plafonné à 13 €, sera fixé par l'établissement public lui-même, avec une application immédiate à 12 € en 2026 pour garantir un rendement optimal dès la première année.

ROB 24 novembre 2025

**Article 19 : Majoration temporaire de l'IFER pour les centrales photovoltaïques antérieures à 2021**

Cet article instaure, pour une durée de trois ans, une hausse du tarif de l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (IFER) applicable aux centrales photovoltaïques mises en service avant 2021, le portant de 8,51 € à 16,05 € par kilowatt installé. Les recettes supplémentaires, estimées à 50 millions d'euros annuels, seront intégralement versées au budget général de l'État. Les installations postérieures à 2021 conservent quant à elles un tarif réduit, afin de préserver les incitations à l'investissement dans ce secteur.

**Article 20 : Ajustements des redevances des agences de l'eau**

Dans la continuité de la réforme engagée en 2024, cet article apporte plusieurs corrections à la fiscalité de l'eau. Il prévoit notamment une majoration de l'assiette d'une redevance, une clarification des modalités d'indexation sur l'inflation des tarifs liés aux prélèvements sur la ressource en eau, ainsi qu'un cadre spécifique pour les communes conservant leur compétence en matière d'épuration des eaux usées sans disposer de station de traitement dédiée.

**Article 21 : Réforme de la fiscalité des déchets et renforcement de la taxe générale sur les activités polluantes (TGAP)**

Cet article, d'une grande technicité, introduit des modifications majeures dans la fiscalité des déchets, avec des répercussions directes sur la taxe générale sur les activités polluantes (TGAP). Parmi les mesures phares figurent :

- une trajectoire de hausse de 10 % des tarifs de la TGAP appliqués à l'enfouissement des déchets ;
- la création d'une taxe sur les emballages en plastique. Ces ajustements s'accompagnent d'une recodification au sein du Code des impositions sur les biens et services (CIBS) de la composante de la TGAP relative aux déchets. Lors du congrès d'Amorce en octobre 2024, les élus locaux ont exprimé leur opposition à ces mesures par une action symbolique, soulignant l'urgence d'un dialogue pour en atténuer les effets.

**Article 27 : Report des révisions des valeurs locatives des locaux professionnels et d'habitation**

La révision des valeurs locatives, sujet récurrent, est une nouvelle fois reportée par cet article. Pour les locaux professionnels, le texte entérine un délai supplémentaire d'un an avant la prise en compte de la révision sexennale, afin d'éviter des variations brutales des impôts locaux en 2025, année où deux mécanismes atténuateurs (dont le « planchonnement ») arrivent à échéance. Un dispositif de lissage des variations sur six ans est par ailleurs instauré. S'agissant des locaux d'habitation, le calendrier de révision est également décalé, afin d'en tirer tous les enseignements nécessaires avant sa mise en œuvre.

ROB 24 novembre 2025

**Article 28 : Renforcement des obligations en matière de facturation électronique**

Cet article consacre Chorus Pro comme la plateforme unique agréée pour la réception et l'émission des factures électroniques par les entités publiques, y compris les collectivités territoriales. Il précise les sanctions applicables en cas de non-respect des obligations de dématérialisation et de transmission électronique des données.

**Article 29 : Simplification et modernisation des procédures fiscales**

Cet article vise à rationaliser la gestion fiscale en supprimant certaines obligations administratives obsolètes, telles que l'envoi de documents en lettre recommandée ou sous format papier. Pour les collectivités, une modification mineure est apportée à l'article L. 2333-55-2 du code général des collectivités territoriales, concernant les prélevements sur les produits des jeux dans les casinos.

**Article 31 : Évolution de la dotation globale de fonctionnement (DGF) et des variables d'ajustement pour 2026**

La dotation globale de fonctionnement (DGF), principale ressource de fonctionnement des collectivités, s'élève à 32,5 milliards d'euros en 2026, en apparence en hausse. Cette progression s'explique cependant par la réintégration, au sein de la DGF, des 5,1 milliards d'euros précédemment attribués aux régions sous forme de fractions de TVA depuis 2018. À périmètre constant, la DGF se stabilise ainsi à 27,4 milliards d'euros, soit son niveau de 2025. Les « variables d'ajustement », après une baisse de 487 millions d'euros en 2025, voient leur minoration s'accentuer à 527 millions d'euros. Par ailleurs, le texte reconduit le montant de 2025 tout en y ajoutant 40 millions d'euros au titre de la dotation de solidarité aux collectivités victimes d'événements climatiques (DSEC). Les régions, privées de DGF depuis 2018, bénéficient à nouveau d'une enveloppe intégrée à la DGF, tandis que les départements subissent une minoration pérenne de 1,8 million d'euros en raison des recentralisations de compétences sanitaires en Haute-Savoie et en Ille-et-Vilaine. Enfin, la compensation des pertes de recettes liées à la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) et à la cotisation foncière des entreprises (CFE) sur les locaux industriels est réduite de 25 %, passant de 1 à 0,75 point. Cette décision, justifiée par une progression dynamique du coût de ce mécanisme (+22 % en trois ans), génère une économie estimée à 800 millions d'euros, contre 1,2 milliard initialement prévu.

**Article 32 : Recentrage du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA)**

Cet article propose un recentrage du champ d'application du FCTVA sur les seules dépenses d'investissement, dans une logique de retour au droit commun. Les versements interviendront désormais l'année suivant la dépense engagée. Cette mesure, évaluée à 735 millions d'euros d'économies, s'accompagne de plusieurs ajustements :

- l'éligibilité des contributions aux opérations d'urbanisme finançant des équipements publics intégrés au patrimoine des collectivités, à compter de 2026 ;

ROB 24 novembre 2025

- la sécurisation de l'éligibilité des collectivités participant au capital d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) ;
- la simplification des avancées de versement du FCTVA pour les communes reconnues en état de catastrophe naturelle.

**Article 33 : Maîtrise de l'évolution de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) affectée aux collectivités locales et abondement du fonds de sauvegarde des départements**

La loi de finances pour 2025 introduit des ajustements déterminants concernant le versement des fractions de TVA allouées aux régions et aux intercommunalités, suite à la suppression de plusieurs instruments fiscaux. Initialement, l'État avait prévu de récupérer la dynamique de croissance de cette ressource, perçue comme un surplus. Désormais, le législateur propose d'aligner cette dynamique sur le taux d'inflation, une mesure déjà envisagée par des amendements portés notamment par Régions de France.

Bien que le produit global de la TVA doive diminuer en 2025, cette disposition n'impactera pas négativement les collectivités, le dispositif d'écrêtement ne s'appliquant pas en cas de baisse de la TVA nationale. À noter qu'en 2024, malgré des prévisions optimistes, les collectivités avaient dû rembourser un excédent de 1,9 milliard d'euros. Le gel de la TVA en 2025, paradoxalement, se révèle ainsi stabilisateur, voire favorable.

Par ailleurs, cet article prévoit qu'en cas de dynamique de TVA supérieure à l'inflation, l'excédent non versé aux collectivités alimentera, en 2026, le fonds de sauvegarde des départements, dans la limite de 300 millions d'euros. Si ce produit s'avérait insuffisant, l'État mobiliserait sa propre part de TVA pour garantir ce montant, assurant ainsi la pérennité du dispositif.

**Article 34 : Ajustement des mécanismes de compensation des exonérations fiscales au bénéfice des collectivités locales**

Cet article apporte des corrections ciblées aux compensations d'exonérations fiscales, parmi lesquelles figure l'augmentation de l'abattement sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) pour les terrains agricoles. Il prévoit notamment une majoration de 50 % de la compensation historique allouée aux petites communes rurales, pour un coût estimé à 50 millions d'euros pour l'État.

**Article 35 : Évaluation des prélèvements sur recettes de l'État au profit des collectivités territoriales pour 2026**

Les prélèvements sur recettes (PSR) de l'État destinés aux collectivités territoriales s'élèveront à 49,5 milliards d'euros en 2026. Cette apparente progression s'explique principalement par la réintégration, au sein de la dotation globale de fonctionnement (DGF), des montants précédemment versés sous forme de fractions de TVA aux régions depuis 2018, soit environ 5 milliards d'euros. Hors ce transfert, les PSR accusent en réalité une baisse, avec une réduction de 527 millions d'euros au titre des « variables d'ajustement » et de près de 800 millions d'euros sur le « PSR VLEI ».

ROB 24 novembre 2025

#### **Article 36 : Affectation de ressources fiscales à des tiers bénéficiaires**

Cet article recense les impositions prévues par la loi et attribuées à des bénéficiaires spécifiques, en indiquant leur rendement prévisionnel pour 2026 et, le cas échéant, leur plafond d'affectation. Plusieurs dispositifs concernent directement les collectivités, tels que :

- 1,6 milliard d'euros issu de l'accise sur les énergies, affecté à l'Agence de financement des infrastructures de transport de France (AFITF) ;
- près de 208 millions d'euros prélevés sur les paris sportifs en ligne, au profit de l'Agence nationale du sport (ANS) ;
- les taxes spéciales d'équipement allouées aux établissements publics fonciers.

#### **Article 38 : Relèvement du plafond du compte d'affectation spéciale « Contrôle de la circulation et du stationnement routiers »**

Le plafond des recettes de la première section du compte d'affectation spéciale (CAS) dédié au contrôle de la circulation et du stationnement routiers est relevé de 8 millions d'euros. Cette augmentation permettra de financer les premières dépenses liées à la mise en œuvre des radars communaux, autorisés par la loi 3DS.

#### **Article 47 : Répartition des coûts liés aux refus d'apurement des dépenses du fonds européen agricole pour le développement rural (FEADER)**

Cet article organise la répartition forfaitaire, entre l'État et les régions, des corrections financières imposées par la Commission européenne pour la période 2014-2022 au titre du FEADER. Alors que les régions assument habituellement la pleine responsabilité des non-conformités, le texte prévoit un partage des charges, avec un coût estimé pour les autorités régionales d'au moins 21 millions d'euros.

#### **Article 49 : Autorisations d'engagement et crédits de paiement du budget général pour 2026**

Le projet de loi de finances pour 2026 fixe les autorisations d'engagement (AE) à 613,01 milliards d'euros et les crédits de paiement (CP) à 588,26 milliards d'euros. La mission « Relations avec les collectivités territoriales » bénéficie de 3,76 milliards d'euros en AE et 3,93 milliards en CP, principalement fléchés vers le programme 119, qui intègre le nouveau **Fonds d'investissement territorial (FIT)** (voir article 74).

D'autres missions présentent des enveloppes significatives :

- « Cohésion des territoires » : 22,11 milliards d'euros en AE et 22,23 milliards en CP ;
- « Énergie, développement et mobilité durables » : 23,24 milliards en AE et 21,81 milliards en CP, incluant le **Fonds vert**, dont l'enveloppe est réduite de 500 millions d'euros pour s'établir à 650 millions en AE.

ROB 24 novembre 2025

#### **Article 51 : Crédits des comptes d'affectation spéciale et des comptes de concours financiers**

Les crédits ouverts pour les comptes d'affectation spéciale (CAS) atteignent 77,42 milliards d'euros en AE et 77,53 milliards en CP, couvrant notamment le CAS « Contrôle de la circulation et du stationnement routiers » et celui dédié à l'électrification rurale. Les comptes de concours financiers, quant à eux, s'élèvent à 149,66 milliards en AE et 150,14 milliards en CP, dont 90 % sont consacrés aux « Avances aux collectivités territoriales ».

#### **Article 52 : Objectifs et indicateurs de performance**

Cet article définit les objectifs fixés par le ministère de l'Économie et les indicateurs associés, tels que présentés dans les projets annuels de performance (PAP) pour 2026. Certains de ces objectifs concernent directement les collectivités territoriales.

#### **Article 60 : Garantie de l'État en faveur du Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (COJOP) des Alpes 2030**

Cet article formalise les engagements de l'État envers le Comité d'organisation des Jeux Olympiques et Paralympiques (COJOP) des Alpes 2030, basé à Lyon et issu d'une collaboration entre les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur et Auvergne-Rhône-Alpes. La garantie de l'État couvre :

- le remboursement des avances versées par le Comité international olympique (CIO) pour les droits médias ;
- les emprunts de trésorerie ;
- un éventuel déficit budgétaire du COJOP. Les collectivités hôtes participent également à cette garantie. Pour comparaison, les Jeux de Paris 2024 ont clôturé leur budget avec un excédent.

#### **Article 62 : Prolongation des dispositions relatives au financement de la Nouvelle-Calédonie**

À la suite des troubles survenus en 2024 en Nouvelle-Calédonie, la loi de finances pour 2025 avait accordé des garanties de l'État pour financer la reconstruction. Compte tenu de la situation financière du territoire, cet article prolonge jusqu'au 31 décembre 2026 la garantie de l'État, sous réserve de la mise en œuvre de réformes structurelles.

#### **Article 65 : Alignement du régime social des apprentis du secteur public non industriel et commercial sur celui du secteur privé**

Cet article abroge la prise en charge par l'État des cotisations salariales des apprentis employés dans le secteur public non industriel et commercial. Cette mesure vise à harmoniser leur régime social avec celui applicable aux apprentis du secteur privé, afin d'instaurer une équité de traitement entre ces deux catégories. Selon l'exposé des motifs, cette réforme pourrait générer une économie d'environ 17 millions d'euros pour l'État, tout en entraînant une augmentation modérée de la masse salariale des collectivités territoriales.

ROB 24 novembre 2025

**Article 66 : Prolongation du délai d'engagement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui prévoit la transformation en profondeur de 448 quartiers prioritaires de la politique de la ville, voyait initialement sa date limite d'engagement fixée à 2026. Le présent article reporte cette échéance d'une année. Cette décision s'explique par des risques d'insoutenabilité financière, liés à une accélération des paiements, comme le souligne l'exposé des motifs. Ce report permet également d'alléger les contraintes budgétaires pesant sur les collectivités territoriales, certaines d'entre elles rencontrant des tensions financières.

**Article 72 : Modalités de répartition de la dotation globale de fonctionnement (DGF) et ajustements des mécanismes de péréquation**

Cet article complète les dispositions de l'article 31 en précisant les règles de répartition de la dotation globale de fonctionnement (DGF) entre les communes, les intercommunalités, les départements et les régions. Il prévoit notamment une augmentation de 290 millions d'euros des dotations de péréquation, répartie comme suit :

- **+150 millions d'euros** pour la dotation de solidarité rurale (DSR), dont au moins 60 % seront attribués à la fraction dite de « péréquation », bénéficiant principalement aux communes de moins de 10 000 habitants ;
- **+140 millions d'euros** pour la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale (DSU).

Cette hausse est financée par un prélèvement sur la part forfaitaire de la DGF, ce qui entraînera une réduction des dotations pour certaines communes. Pour les départements, la péréquation verticale est majorée de 10 millions d'euros, par redéploiement depuis la dotation forfaitaire.

Par ailleurs, l'article introduit plusieurs ajustements techniques :

- **Versement des acomptes** : ceux-ci seront calculés sur la base du dernier arrêté ministériel connu, en attendant la notification des attributions individuelles (intervenant généralement fin mars, soit au moins 15 jours avant le vote des budgets locaux).
- **Communes issues d'une défusion** : leur dotation sera calculée au prorata de leur population.
- **Régime des communes nouvelles** : leur dotation de compétences intercommunales ne sera plus indexée sur le taux d'évolution de la dotation de compensation des EPCI (en baisse annuelle), mais sur la dotation d'intercommunalité, en hausse de 90 millions d'euros par an.
- **Simplifications administratives** : modification des dates et sources de données utilisées par la DGCL pour les calculs, lissage des aides pour les communes rurales perdant leur éligibilité à certaines fractions de la DSR, ou encore prorogation du fonds d'aide au relogement d'urgence (FARU).

Enfin, l'article réintègre la DGF des régions, précédemment financée par des fractions de TVA depuis 2018, pour un montant global fixé à **5,1 milliards d'euros**. À compter de 2027, le montant alloué à chaque région sera égal à celui perçu l'année précédente, sans évolution dynamique.

ROB 24 novembre 2025

**Article 73 – Renforcement de la dotation de solidarité pour les collectivités affectées par des aléas climatiques ou géologiques (DSEC)**

La dotation de solidarité en faveur de l'équipement des collectivités territoriales et de leurs groupements (DSEC), instituée en 2008, a pour objet de soutenir financièrement la remise en état des biens non assurables des collectivités métropolitaines confrontées à des « *événements climatiques et géologiques majeurs* », comme le précise l'exposé des motifs.

Face à l'*aggravation des dommages liés aux aléas climatiques*, l'État propose d'accroître l'enveloppe de la DSEC de 40 millions d'euros, portant son montant total à 70 millions d'euros en autorisations d'engagement (AE).

Par ailleurs, l'article supprime la composante « *collectivités* » du fonds de secours outre-mer (FSOM) et étend l'éligibilité à la DSEC aux collectivités ultramarines, avec un transfert de crédits de 5 millions d'euros en AE.

**Article 74 – Institution d'un fonds d'investissement territorial unifié (FIT)**

Les dotations d'équipement des territoires ruraux (DETR), de soutien à l'investissement local (DSIL) et de péréquation verticale (DPV) sont désormais fusionnées au sein d'un *dispositif unique* : le Fonds d'investissement territorial (FIT). Cette réforme, attendue par de nombreux élus locaux, vise à *simplifier l'accès aux financements* en créant un guichet centralisé.

L'attribution des crédits relève désormais du préfet de département, selon des critères d'éligibilité précis :

- les communes et intercommunalités classées « *rurales* » par l'Insee ;
- les communes et intercommunalités d'outre-mer de moins de 35 000 habitants (150 000 pour les groupements) ;
- les communes dont la part de population résidant en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) dépasse 10 %.

Deux exceptions sont prévues :

1. les maîtres d'ouvrage désignés par une convention entre une collectivité éligible et l'État ;
2. les projets bénéficiant directement aux habitants d'une collectivité éligible, même si celle-ci ne remplit pas les conditions.

L'exposé des motifs souligne que ce fonds « *concilie un cadre national harmonisé et une adaptation aux spécificités locales* », via une quote-part réservée aux territoires ultramarins. Les enveloppes départementales sont calculées à partir de trois fractions, après déduction de cette quote-part.

Enfin, les commissions départementales, autrefois dédiées à la DETR, voient leurs prérogatives renforcées, « *consolidant ainsi la participation des élus locaux à la définition des priorités d'investissement* ».

ROB 24 novembre 2025

**Article 75 – Corrections apportées au dispositif de lissage conjoncturel des recettes fiscales (DILICO 1)**

Cet article rectifie plusieurs *imperfections* du dispositif de lissage conjoncturel (DILICO), récemment critiqué par la Cour des comptes. Les modifications portent sur :

- la suppression d'une *ambiguïté rédactionnelle* laissant supposer un caractère pluriannuel du mécanisme ;
- l'abrogation d'une mesure de gage concernant les collectivités et l'État, initialement intégrée lors de l'examen sénatorial du projet de loi de finances pour 2025, mais devant être retirée dès 2024.

**Article 76 – Évolution du dispositif de lissage conjoncturel des recettes fiscales pour 2026 (DILICO 2)**

Le dispositif de lissage conjoncturel (DILICO), introduit en 2025 pour atténuer les variations de recettes fiscales, est reconduit en 2026 avec des ajustements *substantiels* :

- **Doublement du montant prélevé** : le prélèvement passe de 1 à 2 milliards d'euros, avec une répartition modifiée :
  - *Communes* : 720 M€ (contre 250 M€ en 2025) ;
  - *EPCI* : 500 M€ (contre 250 M€) ;
  - *Départements* : 280 M€ (contre 220 M€) ;
  - *Régions* : 500 M€ (contre 280 M€). *Les communes supportent ainsi la hausse la plus marquée (+188 %), tandis que les départements voient leur contribution progresser de 27 %.*
- **Élargissement des contributeurs** : le seuil d'éligibilité des communes et EPCI est revu pour rééquilibrer la charge entre les collectivités, évitant ainsi des contributions disproportionnées comme observées en 2025.
- **Modalités de reversement modifiées** :
  - *Étalement sur cinq ans* (contre trois ans en 2025) pour « aligner le calendrier sur les mandats électoraux et limiter les effets cumulatifs » ;
  - *Doublement de la fraction péréquée* : 20 % des recettes (contre 10 % en 2025), soit 80 M€ annuels destinés aux collectivités les plus fragiles ;
  - *Conditionnalité des reversements* : ceux-ci dépendront désormais de l'évolution des dépenses réelles de fonctionnement (DRF) et d'investissement (DI) des collectivités, comparée à la croissance du PIB.
    - *Si la progression des DRF/DI est inférieure à celle du PIB* : reversement intégral ;
    - *Si elle dépasse le PIB majoré d'un point* : aucun reversement ;

ROB 24 novembre 2025

- *Dans les cas intermédiaires* : restitution individualisée.

- *Versements mensuels* pour les collectivités éligibles.

À titre d'exemple, si les dépenses locales progressent de 2,13 % (comme projeté par La Banque postale pour 2025) pour une croissance du PIB de 0,7 %, *aucun versement ne serait effectué*.

#### **Article 77 – Poursuite du fonds de sauvegarde des départements en 2026**

Le fonds de sauvegarde des départements, créé en 2023 pour soutenir les territoires en difficulté financière, est reconduit en 2026 avec une dotation de 300 millions d'euros, financée par une fraction des recettes de la TVA (article 33 du PLF 2026).

Les critères d'éligibilité sont ajustés pour *cibler davantage les départements les plus vulnérables* : l'indice de fragilité sociale devra désormais dépasser 95 % de la moyenne nationale (contre 80 % en 2024).

#### **Article 80 – Suppression de l'aide au permis de conduire pour les apprentis**

L'aide forfaitaire de 500 € accordée depuis 2019 aux apprentis de 18 ans et plus pour le financement du permis de conduire est abrogée. L'exécutif justifie cette mesure par :

- un *déséquilibre* vis-à-vis des autres étudiants, non éligibles à ce dispositif ;
- un *chevauchement* avec les aides existantes, notamment celles financées par les collectivités territoriales.

ROB 24 novembre 2025

### III – LA VILLE DE MONTIVILLIERS

#### A. Le budget principal

##### 1. L'analyse des grands équilibres

Lors de l'établissement du budget 2026, l'année 2025 n'est pas terminée. Les montants inscrits pour 2025 sont à prendre avec prudence car ce ne sont que des estimations de projections de la consommation des crédits d'ici le 31/12/2025, ratios qui devront être à nouveau analysés sur la base des comptes administratifs.

	Rétrospective				Prospective		
	2021	2022	2023	2024	2025 (BP au DOB)	2025 (CA projeté)	2026
<b>Total des recettes réelles de fonctionnement</b>	21 138 023	22 734 720	23 497 595	22 829 361	22 137 000	22 769 349	22 680 000
<b>Total des dépenses réelles de fonctionnement</b>	18 786 932	20 889 187	18 939 303	19 074 567	20 937 000	20 908 074	21 473 000
<b>Epargne de gestion</b>	2 341 932	667 252	4 555 812	3 994 484	1 520 000	2 102 846	1 497 000
Intérêts de la dette	198 135	154 559	175 507	239 690	320 000	241 571	290 000
<b>Epargne brute</b>	2 143 797	512 693	4 380 305	3 754 794	1 200 000	1 861 275	1 207 000
Remboursement capital de la dette (chap 16 hors 166, 16449 et 1645)	1 355 040	1 309 051	996 402	991 422	1 170 000	1 055 479	1 200 000
<b>Epargne nette</b>	788 758	- 796 358	3 383 903	2 763 372	30 000	805 797	7 000
<b>Total des recettes réelles d'investissement</b>	2 366 124	2 087 291	3 654 566	4 947 308	5 330 400	2 666 663	6 230 400
<b>Total des dépenses réelles d'investissement</b>	4 092 728	4 453 549	6 885 285	5 097 271	6 610 400	8 505 550	7 554 400
Fonds de roulement en début d'exercice	3 466 320	3 984 980	3 464 255	4 791 827	5 636 720	8 396 659	4 419 048
Résultat de l'exercice	624 486	- 520 725	1 327 572	3 604 832	- 80 001	- 3 977 611	- 117 000
Fonds de roulement en fin d'exercice	4 090 807	3 464 255	4 791 827	8 396 659	5 556 720	4 419 048	4 302 048
Pour information							
Capital Restant Dû au 31/12 tout budget (hors nouveaux emprunt 2025-2026)	9 821 924	10 604 389	11 314 642	12 004 783	11 287 753	11 320 419	9 919 304
Capital Restant Dû au 31/12 tout budget (avec nouveaux emprunt 2025-2026 simulé)					15 837 753	11 320 419	15 489 304
Capital Restant Dû au 31/12 Uniquelement BP (hors nouveaux emprunt 2025-2026)	7 132 210	5 823 159	7 141 757	8 450 335	8 362 190	8 394 856	7 297 761
Capital Restant Dû au 31/12 Uniquelement BP (avec nouveaux emprunt 2025-2026)					12 912 190	8 394 856	12 867 761

\* A noter sur 2022 l'impact important de l'annulation d'écritures à hauteur de 1 409 441,94 € liée à la régularisation de la ZA Epaville supportée en dépenses de fonctionnement en 2022 constituant une dépense exceptionnelle impactant de manière importante notre niveau d'épargne. Sans cette régularisation ponctuelle, l'épargne nette aurait été de + 613 083 €.

ROB 24 novembre 2025

L'attention portée aux charges de gestion courante, notamment avec l'explosion de fluides qui débute fin 2022 puis impacte pleinement l'année 2023 et 2024. Malgré une stabilisation des prix à un niveau important, une diminution sur 2025 devrait être amorcée, cependant il est nécessaire de rester prudent sur ce point.

Le document ci-dessus présente 2 situations pour l'année 2025. Une première qui est le vote du budget primitif 2025 lors du DOB et voté en décembre 2024, puis une projection du CA 2025 faite à partir des éléments à disposition à mi-octobre 2025. A noter qu'au vu des estimatifs passés les estimations de résultats sont particulièrement prudentes. Néanmoins comme stipulé en introduction chaque année, il est nécessaire de le prendre avec prudence car il est toujours délicat de simuler un résultat avec un trimestre restant. L'estimation de résultat est délicate en année classique, et comme lors des précédents exercices se veut prudente.

La Dotation Globale de Fonctionnement sur 2026 connaît à l'échelle nationale à nouveau une stabilité relative car elle resterait à hauteur de 27,4 Milliards d'euros. Ce qui est loin de couvrir l'inflation, ni même de rattraper la perte de dynamisme constatée depuis plusieurs exercices. Cependant les efforts consentis par la Ville de Montivilliers restent actés. De plus la réforme de la Taxe d'Habitation ne permet plus de bénéficier d'un dynamisme de base fiscale. Depuis 2021, vu le coefficient correcteur de 0,875768 appliqué à Montivilliers cela signifie que 12,42 % de la TFB payée par les Montivillons sur la ligne d'imposition de la commune (soit environ 1,7 M€) ne vient pas financer la Ville. Les 1,7M € servent à financer d'autres communes pour lesquelles leurs contribuables peuvent conserver leurs services sans en subir le coût.

Cependant, comme observé par la Chambre régionale des Comptes pour la période 2013-2017, les tendances des charges et des recettes de gestion courante continuent de provoquer un effet ciseau qui impacte négativement l'évolution de la capacité d'autofinancement.

Malheureusement, la tendance est confirmée au vu du réalisé conforme aux prévisions 2025. A noter le maintien d'une épargne nette avec un prévisible au DOB 2026 de 7 000 € contre 30 000 € au DOB 2025 qui a évolué au CA projeté 2025 vers une épargne nette positive de 805 797 € au vu des prévisions budgétaires, du fait essentiellement de la diminution de l'emprunt d'équilibre acté lors du budget supplémentaire.

Le résultat de l'exercice estimé à 805 797 €, liés en grande partie à l'inscription du BS 2025 d'un autofinancement à hauteur de 5 950 000 € couvert par le résultat reporté. Ce choix d'autofinancement a notamment permis de minorer le recours à l'emprunt initialement prévu à 4 550 000 € au BP 2025 ajusté au BS 2025 à 600 000 € et qui au vu de l'exécution budgétaire ne sera finalement pas contracté sur 2025.

L'augmentation des recettes de fonctionnement prévue sur 2026 par rapport à 2025 est due essentiellement à la revalorisation des bases de TFB prévisible selon le PLF 2026 (1% de majoration) et l'ajustement de différentes recettes.

Au vu du cycle d'investissement, la ville a diminué son niveau d'endettement en 2025 comme c'était le cas en 2020, 2021 et 2022 puis comme pour 2023 et 2024 devra recourir à l'emprunt en 2026.

Pour rappel, la ville de Montivilliers vote son budget en décembre N-1, sans prendre en compte le résultat de fonctionnement de l'exercice antérieur. Le résultat de la colonne « 2025 (CA projeté) » prend en compte le résultat de fonctionnement de l'année 2024 (fonds de roulement en début d'exercice).

ROB 24 novembre 2025

De plus, la collectivité va devoir supporter à compter de 2026 les charges induites des investissements réalisés.

Suite au rapport de la Chambre Régionale des Comptes publié le 29 avril 2019, portant sur les exercices 2013 à 2017, soulignant l'écart moyen de 15% en fonctionnement entre les inscriptions budgétaires et les dépenses constatées au compte administratif, une démarche a été initiée en 2021 pour tendre à répondre à cette attente d'amélioration de la sincérité des prévisions budgétaires. En 2022, cette démarche a été de nouveau reconduite en laissant apparaître un faible écart sur les dépenses réelles de fonctionnement entre les réalisations 2022 et le prévisionnel 2023. En 2023, 2024, 2025 tout comme en 2026 plus que jamais au vu des crises successives impactant la ville, l'élaboration budgétaire 2026 et l'ouverture des crédits 2026 ont été réalisées au plus près des besoins des services.

**La Ville de Montivilliers rend de nombreux services à la population illustrés par le ratio (Dépenses réelles de fonctionnement (DRF) / population) qui s'élève sur la base des prévisions 2025 à 1 323 € contre une moyenne nationale de 1 239 €.** Cet indicateur illustre la volonté de la Ville depuis de nombreux exercices de mettre en place des services de proximité importants auprès des Montivillons cependant cet écart de 84 € par habitant représente un total de 1 344 672 €

En contrepartie le ratio (Dépenses brutes d'équipement / population) pour Montivilliers est moins fort que la moyenne, car il s'élève sur la base des prévisions 2025 à 254 € par habitant contre une moyenne nationale de 364 €. A noter que l'effort d'investissement (écart de -134 € par habitant par rapport à la strate) soit 2 126 044 € d'investissement de la ville par rapport à la strate se rapproche du manque d'autofinancement constaté juste avant (écart de 84 € par habitant par rapport à la strate). Cependant ce ratio annuel est à relativiser au vu de la variation du rythme des investissements.

L'équilibre budgétaire reste complexe du fait de l'ensemble des contraintes financières que l'Etat impose à toutes les collectivités, mais comme sur les précédents exercices cet équilibre a été réalisé sans recours à une hausse des taux de fiscalité.

En effet, il semble important de conserver des marges de manœuvre pour financer les investissements, mais surtout pour faire face aux injonctions contradictoires de l'Etat envers les collectivités (exemple : sollicitation de rationalisation des dépenses tout en annonçant l'augmentation de 3 points de % des cotisations retraite des fonctionnaires soit un coût de 180 K€ estimé pour 2026 pour Montivilliers sachant que ce surcoût a déjà été subi en 2025 et le sera à nouveau sur 2027 et 2028). Il convient également de prendre en compte les incertitudes et l'impact que les lois de finances des exercices à venir pourraient avoir sur les finances des collectivités. Ce qui est déjà pressenti dans le projet de loi de finance est la suppression de la DRCTP, impactant le budget de la ville pour 255 K€ entre le BP 2025 et le BP 2026 dont la perte partielle avait déjà été actée lors du BS 2025. L'Etat sous-couvert de l'autonomie des collectivités, n'assume pas la remise en cause des services publics locaux de proximité pourtant indispensables à la population.

Autres risques est l'incertitude du niveau de cotisation pour le nouveau contrat d'assurance pour les bâtiments qui prendra effet en 2026.

Comme indiqué lors des précédents ROB, il est indispensable que la Ville continue de maintenir une capacité d'autofinancement telle que constatée lors des Comptes administratif des précédents exercices (2023 et 2024) à hauteur de sa strate ceci afin de pouvoir mener à bien les différents projets structurant pour la collectivité. Une prudence importante doit être de mise concernant toute nouvelles dépenses pouvant impacter cet équilibre.

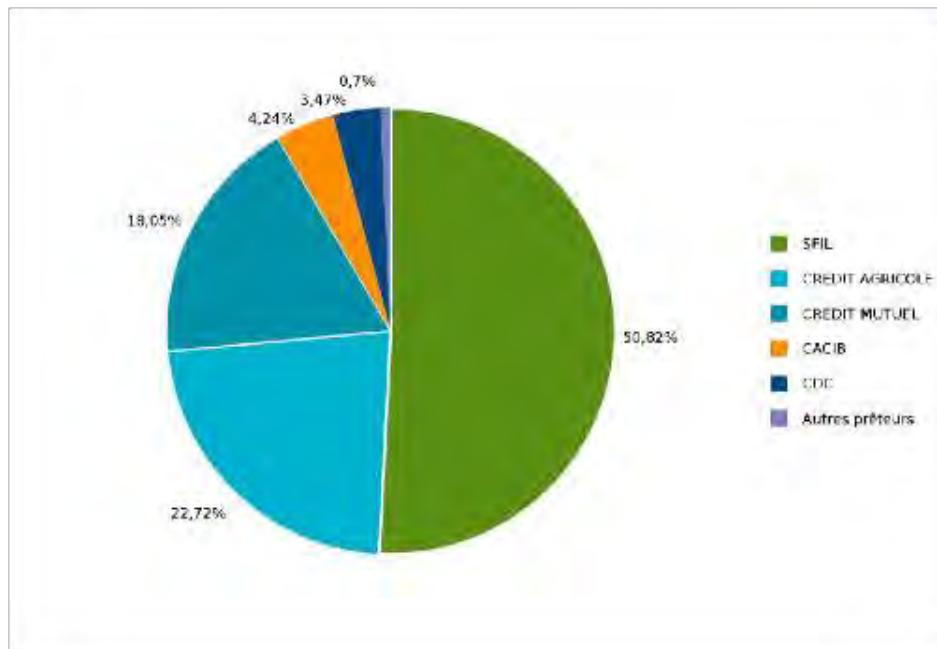
ROB 24 novembre 2025

Pour cela au cours de 2026, la ville sera amenée à continuer à s'adapter au nouveau contexte économique touchant l'intégralité des collectivités.

## 2. La dette et son évolution

Tous budgets confondus, la situation de la dette de la ville est saine. L'ensemble de ses emprunts sont classés en 1A selon la charte Gissler et on note une diversité des prêteurs.

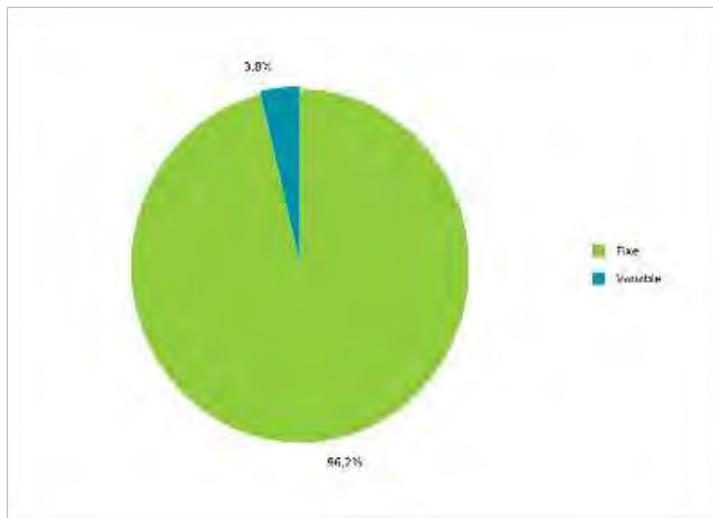
Prêteur	Capital Restant Dû	% du CRD
SFIL CAFFIL	5 752 942.99 €	50,82 %
CREDIT AGRICOLE	2 571 701.63 €	22,72 %
CREDIT MUTUEL	2 043 476.56 €	18,05 %
CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK	480 000.00 €	4,24 %
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS	392 549.03 €	3,47 %
Autres prêteurs	79 749.26 €	0,70 %
<b>Ensemble des prêteurs</b>	<b>11 320 419.47 €</b>	<b>100,00 %</b>



La dette de la ville de Montivilliers est répartie chez six prêteurs différents.

ROB 24 novembre 2025

L'analyse un peu plus précise de la dette nous permet de remarquer que la ville de Montivilliers a fait le choix de sécuriser au maximum ses emprunts en recourant à des taux fixes, 96% de l'encours de dette de la ville est à taux fixe. Ce qui constitue un avantage pour la ville lorsque les taux sont remontés lors des derniers exercices mais aussi sécurise grandement la collectivité.



Partant de cette analyse, la ville n'a pas eu recours à l'emprunt sur l'année 2025.

Profil d'extinction de la dette consolidée :

Dette par année :

	2025	2026	2027	2028	2029	2034
Encours moyen	11 586 536 €	10 412 384 €	9 059 359 €	7 890 340 €	6 738 649 €	2 520 410 €
Capital payé sur la période	1 684 363 €	1 401 115 €	1 353 591 €	1 154 063 €	1 147 644 €	721 178 €
Intérêts payés sur la période	270 727 €	* 245 304 €	* 213 070 €	* 181 437 €	* 158 555 €	66 702 €
Taux moyen sur la période	2,24 %	2,23 %	2,21 %	2,24 %	2,28 %	2,53 %

\*simulé partiellement du fait des taux variables

En conclusion, il faut rappeler que la ville de Montivilliers (avec sa population notifiée sur sa fiche DGF de 16 008 habitants) est moins endettée que les communes de la même strate. Son encours par habitant au 31/12/2025 tous budgets, sera de 707 € contre 822 € au niveau national.

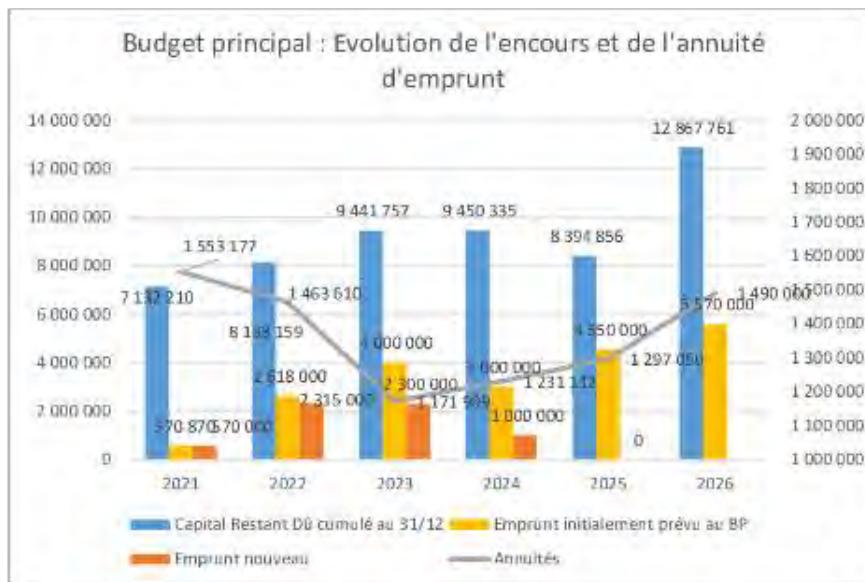
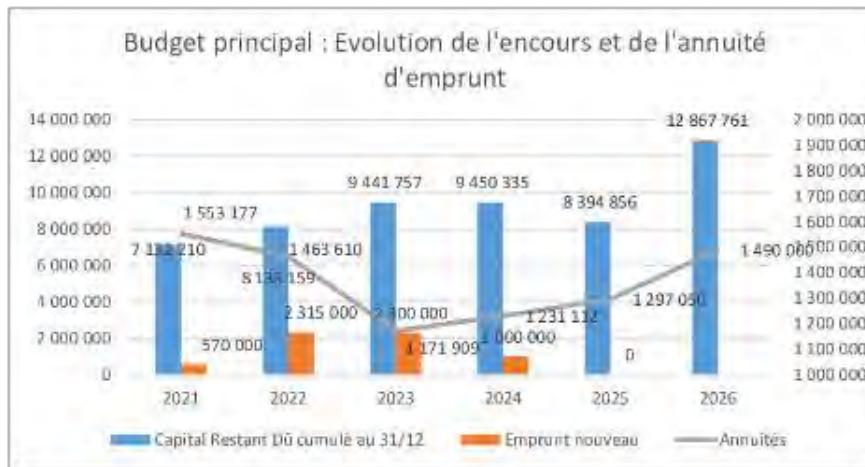
Le ratio de désendettement (CRD Dette/Epargne brute) s'établit à 6,08 au 31 décembre 2025 contre un ratio au moment du ROB 2025 de à 8,73 au 31 décembre 2024 (ou 9,41 en incluant la dette en cours de consultation). Calcul tout deux effectué sur une estimation prudente du résultat.

ROB 24 novembre 2025

Son taux d'endettement (CRD Dette/RFF) s'établit à 49,72% au 31 décembre 2025 contre 56,7 % au niveau national.

Cependant il est important de souligner que cette dette est répartie sur le Budget Principal et le Budget Annexe « Eco Quartier ».

La dette du budget principal au 31 décembre 2025 sera de 8 394 856 €.



\*Capital Restant dû cumulé au 31/12 : le terme cumulé signifiant tenant compte des RAR d'emprunt de l'exercice

Les ratios du Budget principal au 31/12/2025 étant les suivants :

- Dette par Habitant : 531 €
- Ratio de désendettement : 4.51

ROB 24 novembre 2025

- Taux d'endettement : 36.87 %

Ces indicateurs illustrent qu'intrinsèquement le niveau de dette n'est pas problématique, cependant il est nécessaire d'attirer l'attention sur le niveau de l'épargne brute afin qu'elle puisse rembourser les emprunts en cours et futurs.

### 3. L'évolution de la fiscalité

Conformément à l'engagement pris devant les Montivillons, il n'y aura pas d'augmentation des taux de la fiscalité en 2026. L'évolution des bases étant indexée sur l'inflation réelle depuis la loi de Finances 2018. L'Etat, par le projet de loi Finances 2026, n'a pas fait mention d'une éventuelle autre revalorisation des bases imposables.

La réévaluation des bases imposables a été prudente dans notre équilibre budgétaire : en effet, le ROB et l'équilibre du BP 2026 étant préparés dans le même temps que la parution du projet de loi de finances 2026 (fixant l'évolution de l'inflation autour de 1%), l'augmentation des bases fiscales a été estimée entre 0.95 % et 0.96 %.

En cas de majoration supplémentaire, cet ajustement sera effectué lors du BS au vu des états prévisionnels de fiscalité qui seront fournis par la DDFIP à la ville. Ajustement qui pourrait ainsi permettre :

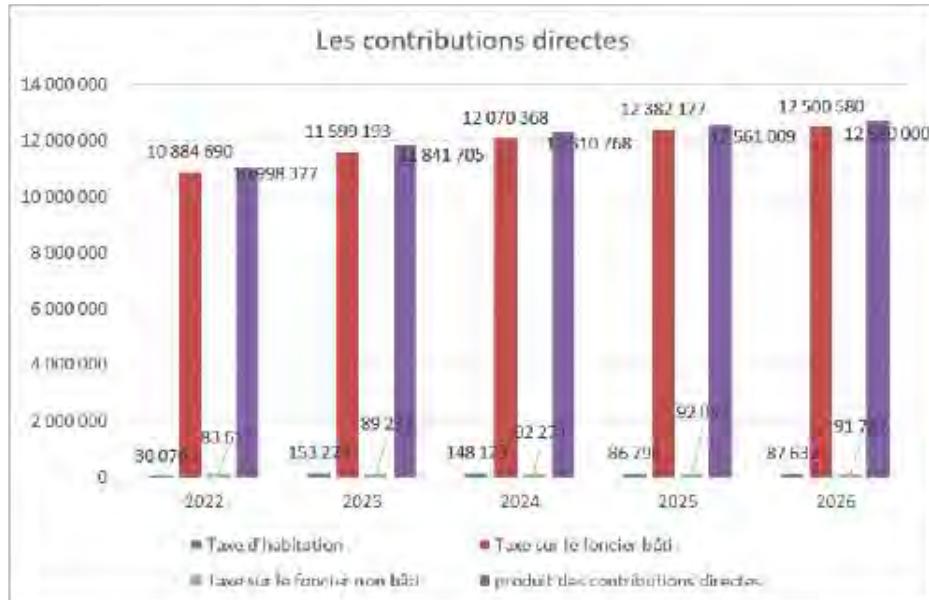
- soit de compenser d'autres recettes qui pourraient être ajustées à la baisse, non prévu actuellement dans le projet de loi de finance, ou l'éligibilité au DILICO,
- soit prévoir des dépenses imprévues permettant de faire face à d'éventuels sinistres,
- soit comme pratiqué lors du Budget Supplémentaire en 2022, 2023, 2024 et 2025 de minorer le recours à l'emprunt.

A compter de 2021, le produit de la taxe d'habitation a été compensé, à l'euro près, par la part départementale de produits sur la taxe foncière sur les propriétés bâties. Cependant la ville ne perçoit pas l'intégralité des produits de l'ex TFB du département alors même que les Montivillons continuent de la payer (voir paragraphe dans III A 1).

Le tableau ci-dessous informe de la prévision de la perception de la fiscalité directe, de la ville pour 2026.

ROB 24 novembre 2025

	Régressive		Prospective		
	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Taxe d'habitation sur les Résidences Secondaires</b>					
Base nette imposable taxe d'habitation sur les Résidences Secondaires	212 057	1 060 951	1 044 630	612 100	618 000
Taux taxe d'habitation sur les Résidences Secondaires	14,18%	14,18%	14,1800%	14,1800%	14,1800%
Produit de la taxe d'habitation sur les Résidences Secondaires	30 070	153 279	148 129	86 796	87 632
Evolution					
	-27,07%	409,75%	-3,36%	-41,41%	0,96%
<b>Taxe sur le foncier bâti</b>					
Base nette imposable taxe foncière sur le bâti	21 623 455	23 042 587	23 978 602	24 598 000	24 831 000
Taux taxe foncière sur le bâti	67,49%	57,49%	57,49%	57,4900%	57,4900%
Coefficient correcteur	0,875768	0,875768	0,875768	0,875768	0,875768
Produit de la taxe foncière sur le bâti	10 884 690	11 599 193	12 070 368	12 382 177	12 500 580
Evolution	3,54%	6,58%	4,06%	2,58%	0,96%
	3,52%	6,56%	4,06%	2,58%	0,95%
<b>Taxe sur le foncier non bâti</b>					
Base nette imposable taxe foncière sur le non bâti	133 916	142 910	147 778	147 400	147 000
Taux taxe foncière sur le non bâti	62,44%	62,44%	62,44%	62,4400%	62,4400%
Produit de la taxe foncière sur le non bâti	83 617	89 233	92 271	92 037	91 787
Evolution	4,82%	6,72%	3,40%	-0,25%	-0,27%
Produit des contributions directes	10 998 377	11 841 705	12 310 768	12 561 009	12 680 000
	2022	2023	2024	2025	2026
Taxe d'habitation	30 070	153 279	148 129	86 796	87 632
Taxe sur le foncier bâti	10 884 690	11 599 193	12 070 368	12 382 177	12 500 580
Taxe sur le foncier non bâti	83 617	89 233	92 271	92 037	91 787
produit des contributions directes	10 998 377	11 841 705	12 310 768	12 561 009	12 680 000



ROB 24 novembre 2025

## B – Les orientations budgétaires

Le contexte économique et social ainsi que les orientations du Gouvernement à travers les projets de loi de finances initiale et de la sécurité sociale continuent de placer la réalisation de l'équilibre budgétaire sous une contrainte considérable et renforcée en 2026.

L'inflation généralisée sur 2023, 2024, celle plus modérée sur 2026 à 1% et le niveau de prix atteint continuent d'impacter la totalité des actions municipales.

Les orientations du Projet de loi de Finances indiquent malheureusement que le nouveau Gouvernement comme l'ancien n'a pas pris toute la mesure de l'enjeu pour accompagner les collectivités et leur capacité d'action et envisager même de les réduire.

L'Etat acte une relative stabilité de la Dotation Globale de Fonctionnement, ce qui à la fois ne couvre pas l'inflation de 2022 de 7.1 %, de 2023 de 4.9 %, de 2024 de 1,7% ainsi que celle de 2025 estimé à 1 %, ni même les hausses successives de la valeur du point d'indice ainsi que l'augmentation totale de 12 points de % des cotisations retraite des fonctionnaires actée dans la loi de finances 2025 phasée en 4 augmentations annuelles de 3 points de % qui impactent donc les exercices 2025, 2026, 2027 et 2028. Plutôt que de rehausser ses concours aux collectivités pour les aider à faire face aux conséquences des inflations et soutenir les habitants, l'Etat devrait probablement à nouveau demander des efforts aux collectivités qui impactent la Ville de Montivilliers, soit directement, soit indirectement via la baisse de moyens de la Communauté urbaine. Tout en stigmatisant le niveau de dépenses, notamment de personnel, du bloc municipal, ce sont bien des décisions de l'Etat qui impactent de manière obligatoire ces mêmes dépenses de personnel : les hausses de cotisations retraite prévues au PLFSS 2026 représenteront une dépense supplémentaire de nouveau de l'ordre de 180 K€ soit l'équivalent en moyenne de 5 ETP (équivalents temps plein).

En 2026, La Ville maintiendra à nouveau l'engagement de faire face à ses dépenses sans recourir à l'augmentation du taux municipal de la taxe foncière, en privilégiant avant tout les mesures d'économies internes et structurelles. Ce choix marque la volonté d'épargner le pouvoir d'achat des Montivilliers toujours grevé par la situation économique. C'est la raison pour laquelle, cette année encore, les tarifs municipaux ne connaîtront pas de réévaluation.

Pour faire face aux dépenses, la Ville poursuivra à nouveau un effort de sobriété qui va au-delà du seul plan de mesures d'économies d'énergie dans nos bâtiments et traverse l'ensemble de ses orientations budgétaires. En l'absence du recours à l'augmentation du taux de fiscalité locale, chaque économie possible sera mobilisée de manière responsable pour maintenir la dépense et l'action utile au service des habitants.

Si la maîtrise de la dépense salariale est impactée en 2026 par la forte augmentation des cotisations retraite, elle se fait aussi avec la volonté de concourir à la qualité de vie des agents. Ainsi, la contribution obligatoire à l'assurance prévoyance rendue obligatoire au 01/01/2025 a été portée à 15€/mois alors que le minimum légal s'élève à 7€/mois. Ce montant sera maintenu en 2026. Au 1<sup>er</sup> janvier 2026 la contribution obligatoire à l'assurance santé s'ajoute à celle de l'assurance prévoyance. La collectivité a fait le choix de participer à hauteur de 20€ pour l'ensemble des agents souscrivant à une mutuelle labellisée. Cette participation est supérieure au montant minimum légal de 15€. Il peut être regrettable que ces nouvelles mesures, à la charge des employeurs – qu'ils soient publics ou privés –, soient appliquées parallèlement au désengagement de l'Etat dans le domaine du remboursement des frais de santé, ce qui revient indirectement à transférer le financement du système de santé vers l'employeur plutôt que de le maintenir dans le cadre de la solidarité nationale.

ROB 24 novembre 2025

Les orientations budgétaires traduisent également la volonté de :

- Répondre aux besoins de solidarité de la population dans un contexte où les effets économiques et sociaux risquent d'accroître la précarité des plus vulnérables. Cela se traduit notamment par l'augmentation de la subvention au CCAS pour répondre aux besoins, notamment à l'attention de nos aînés et le niveau de service offert en résidence autonomie sans augmentation tarifaire. La Ville poursuivra ses efforts en matière de maintien de l'autonomie, comme à la lutte contre la précarité.
- Maintenir le niveau d'action en matière éducative et au service de l'enfance et de la jeunesse, avec le maintien du niveau de financement des coopératives scolaires, du don d'un livre aux enfants des classes maternelles, des spectacles à destination des scolaires et de l'action éducative de la Ville dans le cadre périscolaire et l'accueil de loisirs,, ainsi que la mise en place d'une restauration sur les ASLH et le mercredi loisirs depuis septembre 2025. L'action sera également déployée sans augmentation tarifaire.
- De consolider le déploiement d'une politique culturelle et d'animation en proximité de la Ville et de ses quartiers, comme au travers de l'éducation artistique, de l'accès à la lecture publique, du maintien de la gratuité de la bibliothèque mais aussi du maintien des tarifs et d'une offre importante de rendez-vous culturels gratuits , ainsi que la réouverture au public de l'abbaye depuis septembre 2025.
- De soutenir la vie associative et l'engagement dans la participation bénévole des Montivillonnais et des Montivillons. L'enveloppe des subventions aux associations sera reconduite sans baisse. Au-delà du volume de subventions aux associations, il convient de rappeler l'importance des équipements mis à disposition de la vie associative, qu'il s'agisse des équipements sportifs ou autres salles.
- De poursuivre la mise en œuvre de notre plan climat-air-énergie à l'échelle communale ainsi que notre stratégie de résilience en faveur de l'adaptation de la ville au changement climatique comme à la préservation de la biodiversité.
- De prévoir, comme pour toutes les communes, l'adaptation de l'ensemble du patrimoine de la ville. Cela concerne à la fois l'entretien des édifices cultuels relevant de la responsabilité de la Ville, mais aussi l'ensemble des bâtiments publics ayant pour la plupart été construits dans les années 60 et nécessitant une rénovation, dont l'infrastructure peut être obsolète.
- Cet impératif d'adaptation aux transitions énergétiques et de préservation de notre patrimoine continuera de guider nos projets d'investissement. Malgré une marge de manœuvre impactée par ce contexte financier, nos principaux projets seront maintenus au niveau nécessaire en mobilisant la capacité à recourir à l'emprunt de manière maîtrisée. Les projets répondant à l'adaptation aux transitions écologiques et énergétiques seront privilégiés, avec notamment le projet de la nouvelle école maternelle initié en 2023 : la phase de reconstruction débutée en 2025 se poursuivra en 2026.

Les autres opérations consisteront essentiellement à la poursuite des opérations engagées la continuité des travaux de défense incendie ainsi que d'accessibilité de nos bâtiments, puis la continuité des travaux sur nos différentes écoles. Après de multiples constats de détérioration de l'église abbatiale, l'équipe municipale a fait le choix de s'atteler à sa rénovation avec un diagnostic structurel co-financé par la DRAC. A cet effet, au Budget Supplémentaire dès 2024 renforcé par le budget supplémentaire 2025, une provision de 1.4 M€ avait été inscrite avec comme objectif d'initier ce chantier d'ampleur en commençant par la toiture.

ROB 24 novembre 2025

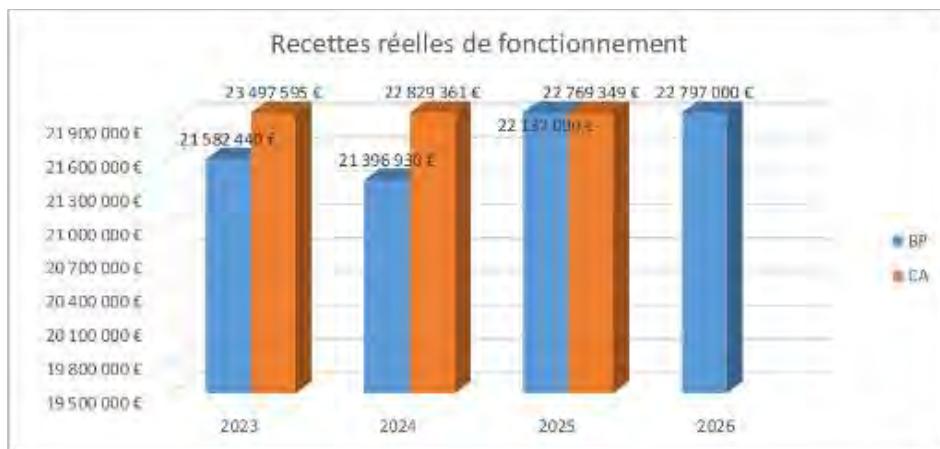
En dépit des contraintes financières, le budget 2026 doit conduire à poursuivre les actions volontaristes de notre plan de rénovation énergétique des bâtiments.

#### L'esquisse budgétaire

LIBELLES	DEPENSES	RECETTES	Hypothèses
<b>FONCTIONNEMENT</b>			
011 Charges générales	4 597 000		
012 Salaires	13 283 000		
014 Atténuation de produits	268 000		
022 Dépenses imprévues	0		
65 Participations	1 254 000		
65 Subvention de fonctionnement CCAS et BP annexe restauration en RPA (valorisation des services)	1 750 000		
66 Intérêts des emprunts	290 000		
67 Charges exceptionnelles	15 000		
68 Dotations aux provisions	16 000		
Opérations d'ordre de transfert entre sections (042)	1 500 000		
Virement à l'investissement (023)	500 000		
Impôts et taxes (73 + 731)		17 060 000	
Dotations (Etat + Département) (74)		3 319 000	
Produits des services et du domaine (70)		2 199 000	
Autres produits de gestion courante (75)		72 000	
Autres recettes (att charges, prod finan, excepti)		30 000	
Opérations d'ordre de transfert entre sections (042)		703 000	
<b>TOTAL</b>	<b>23 473 000</b>	<b>23 473 000</b>	
<b>INVESTISSEMENT</b>			
021 Virement de la section de Fonctionnement		500 000	doit couvrir au moins le capital des emprunts à rembourser (021+040)
040 Opérations d'ordre	793 000	1 500 000	
041 Opération patrimoniale	500 000	500 000	
024 Cessions		117 000	
27 autres immobilisation financières	690 000		Dépenses : Avances remboursables au BA,
1641 Capital des emprunts à rembourser	1 200 000		
165 Dépôts et cautionnements	400	400	
020 Dépenses imprévues			
10 F.C.T.V.A et taxe d'aménagement		280 000	
204 Subvention d'investissement	607 000		AC négative car transfert de charges suite création CU + Ravalement de façade et autres subventions d'équipements
Dépenses d'équipement 20 + 21 + 23	5 057 000		Crédits des services + PPI Au sein aux opérations : 3 312 800 € Hors opérations : 1 744 200€
13 Subvention d'investissement		380 000	
16 Emprunt de l'exercice		5 570 000	
<b>TOTAL</b>	<b>8 847 400</b>	<b>8 847 400</b>	

ROB 24 novembre 2025

## 1. La section de fonctionnement

A. *Les principales recettes de fonctionnement*

La fiscalité



Conformément aux engagements du Conseil Municipal, le choix pour 2026 est de ne pas modifier les taux des contributions directes. Les produits des contributions directes sont donc anticipés avec prudence.

L'évolution entre 2025 et 2026 s'explique par la revalorisation des bases de taxe foncière tel que préalablement indiqué.

ROB 24 novembre 2025

## Les dotations



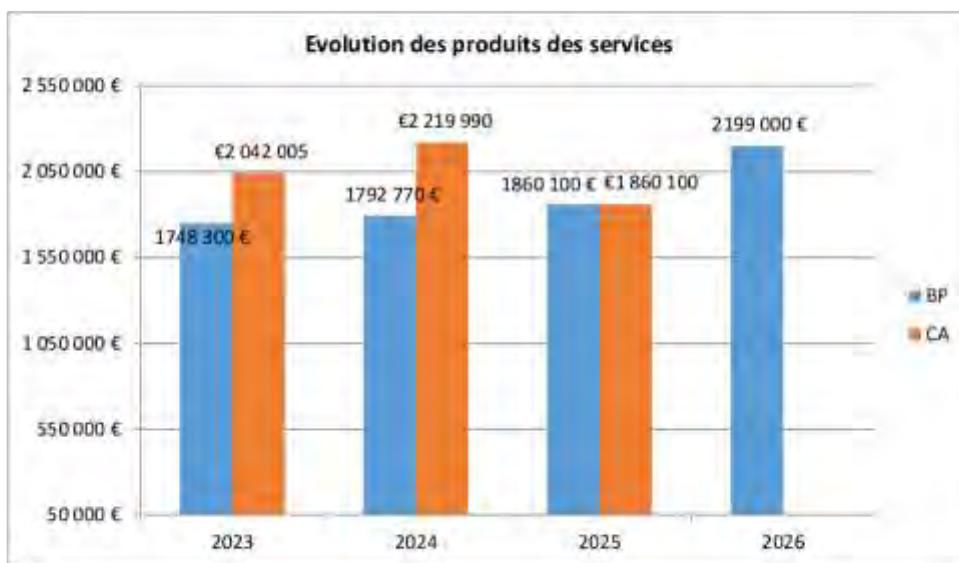
Sur les dotations, un tassement global est constaté entre 2023 et 2024 du fait de la prudence sur des dotations de l'Etat.

A noter que dans l'écart entre le prévisionnel 2023 et le réalisé était initialement prévue la perte des recettes liées aux contrats aidés qui avait été neutralisée lors du vote du BP2023 par une estimation de la recette du bouclier tarifaire. Concernant ce bouclier, au vu des premiers critères comme évoqué au Budget supplémentaire, la Ville ne semblait pas éligible ce qui explique le retour au BP 2023 à un niveau de 3 469 K€. Enfin entre le prévisionnel de réalisation de 2024 et 2025, est constaté une légère diminution d'environ 40 K€ du fait de la prudence sur le niveau des dotations de l'Etat.

Enfin l'évolution entre les années 2025 et 2026 (au-delà des ajustements de dotation à la marge) est principalement liée à la perte de la DRCTP pour un montant total de 255 K€ initié par le gouvernement lors de la LFI 2025 et donc avec une confirmation de sa disparition lors du PLF 2026. Cette dotation avait été instaurée lors de la réforme de la Taxe Professionnelle par l'article 78 de la loi de finances pour 2010, pour garantir aux collectivités un niveau de ressource figé avant la réforme. Cet élément ne fait que renforcer la méfiance légitime des élus locaux envers l'Etat sur la pérennité des dotations compensant des anciens produits fiscaux.

ROB 24 novembre 2025

## Les produits de services

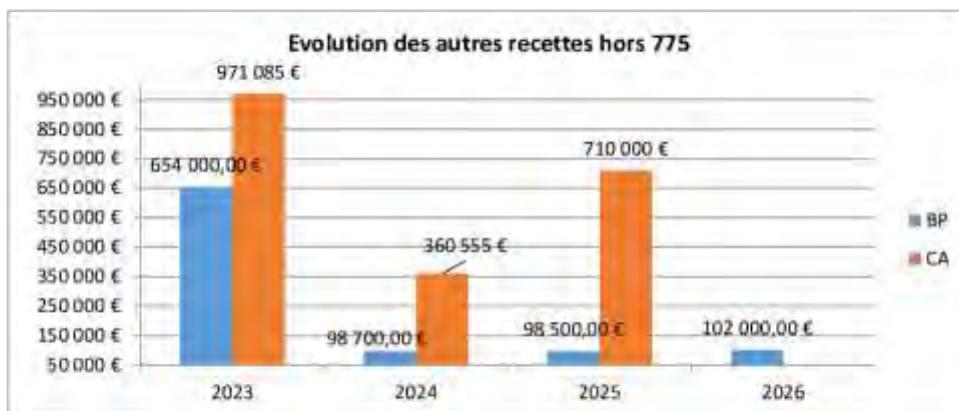


L'évolution des produits de services est relativement stable entre 2022 et 2025.

L'écart entre le BP 2025 et 2026 émane principalement de l'élément suivant :

- Augmentation des produits de la restauration collective du fait de la création de nouvelles tranches tarifaires afin de corriger une injustice tarifaire historique, en se rapprochant des recettes constatées sur 2024.
- L'augmentation des produits liés à la refacturation de la Masse salariale du CCAS qui réintègre notamment toute la politique liée aux séniors supportée par la Ville depuis 2 exercices et en parallèle la diminution des produits des usagés liés aux activités sénières rebasculées au CCAS

## Les autres recettes



Elles comprennent les recettes autres que les produits de service (revenus locatifs, remboursement sur rémunération de personnel, produits exceptionnels hors cession, ont été rajoutés les reprises sur provision...).

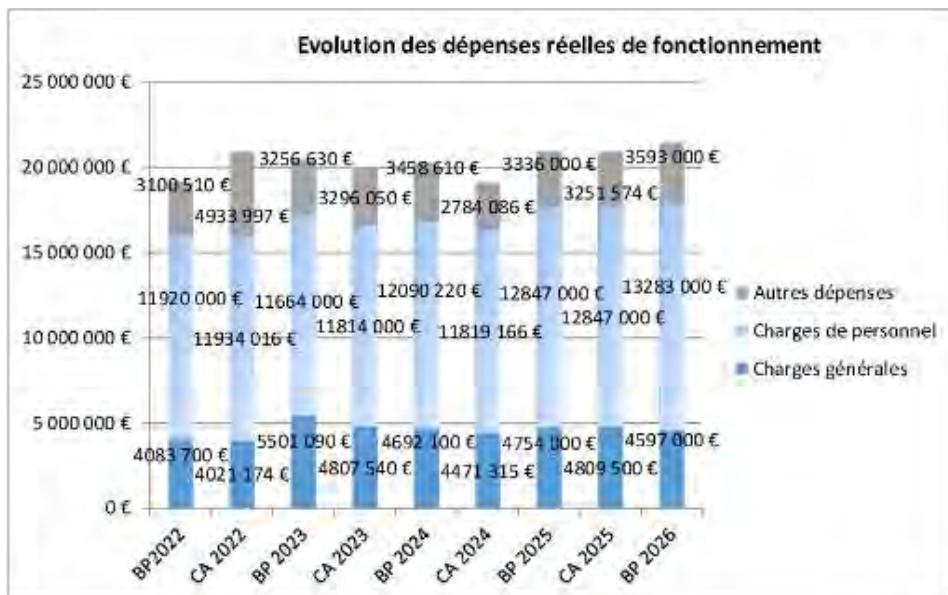
ROB 24 novembre 2025

L'évolution de ces recettes est variable d'année en année, due aux produits exceptionnels d'indemnité d'assurance non prévisible.

Au-delà des explications d'évolution entre exercices 2022 à 2024 stipulées dans les précédents ROB, l'écart le plus significatif est celui entre 2022 et 2023 qui est dû essentiellement aux éléments sur le chapitre 78 :

- En 2023 sont prévus 556 K € de reprise de provisions sur l'acquisition du 4 place Abbé Pierre à l'EPFN et sur le contentieux avec l'entreprise de couverture lors des travaux sur le temple,
- En 2026 aucune reprise sur provisions n'est prévue revenant à un retour à la norme tout comme en 2024 et 2025.

#### *B. Les dépenses de fonctionnement*



#### Les charges de personnel :

Elles représentent 61,86% des dépenses réelles de fonctionnement de la collectivité (pouvant être ramener à 59,54 % hors masse salariale du personnel du CCAS), soit la principale dépense de fonctionnement de la collectivité. La maîtrise de l'évolution de cette dépense est donc indispensable pour permettre à la collectivité de maintenir ses marges de manœuvre tout en tenant compte de l'évolution mécanique de celle-ci (glissement vieillesse – technicité). Cependant l'Etat impose à la Ville des majorations de points d'indices et des revalorisations des grilles indiciaires qui impactent de manière importante ces dépenses.

Le montant de la masse salariale associé au montant du remboursement de la dette permet de définir le niveau de rigidité des dépenses de la collectivité et donc sa capacité à faire évoluer ses dépenses pour répondre à ses besoins.

ROB 24 novembre 2025

Depuis 2023, l'objectif est une recherche d'efficience par l'intermédiaire d'une rationalisation consistant à s'interroger sur le remplacement des agents lors de départs.

Cependant avec les augmentations du point d'indice subies par la ville mais aussi l'augmentation de 3 points de % de la CNRACL (Caisse de retraite des fonctionnaire) estimée à 180 K €, l'augmentation de la masse salariale a été limitée à 436 K€ entre le BP 2025 et le BP 2026.

Les charges à caractère général :

Les charges à caractère général ont connu des variations notables entre 2022 et aujourd'hui ceci du fait de l'impact des multiples crises ; sanitaire, énergétique, inflationniste et désormais politique. Les charges d'énergie ont été en constante augmentation entre 2021 et 2024 et pèsent sur les charges à caractère général, comme préalablement évoqué ces dépenses restent élevées mais au vu des nouveaux marchés tend à diminuer sur 2025 mais prudence. Cependant malgré l'augmentation des charges d'énergie en excluant les nouveaux équipements, les services techniques maintiennent un budget stable, voir en diminution depuis plusieurs exercices.

En 2026 comme en 2022, 2023, 2024 et 2025, les services de la ville renforcent l'effort de prévision des besoins de dépenses de fonctionnement dans le but d'améliorer le taux de réalisation de la section, comme suite à l'observation de la Chambre régionale des comptes lors de son rapport définitif rendu en 2019.

Cependant, il est constaté sur 2026 une forte stabilité par rapport au BP 2025 et voir une diminution par rapport à l'ouverture de crédits sur ces dépenses, expliquée principalement par l'ajustement de la baisse de dépenses liées aux politiques séniors reprise par le CCAS mais qui feront augmenter la subvention du CCAS. Cependant, une prudence accrue sera apportée lors du BS 2026 afin de tenir compte du nouveau contrat d'assurance sur les dommages aux biens débutant courant 2026.

Les subventions :

La ville maintient un fort soutien aux associations Montivillonnes tant par ses subventions que la mise à disposition de salles, équipements et moyens matériels pour lesquels elle a subi de fortes augmentations qu'elle ne répercute pas sur les associations. La ville maintient comme acté depuis 2023 les marges extrêmement limitées de réponses aux sollicitations ponctuelles. Enfin est actée une augmentation de la subvention au CCAS, ceci afin de tenir compte de la réintroduction de la politique en faveur des séniors dans le budget du CCAS mais aussi la nécessité de dépenses liées au coût des résidences notamment sur des aménagements obligatoires liés aux normes.

Les atténuations de produits :

Le transfert de charges est répercuté dans la rubrique « autres dépenses » en tant qu'attributions de compensations envers l'EPCI de rattachement.

Le montant de 885 K€ accroît fortement cette rubrique depuis 2019. Cependant au vu du basculement en investissement les AC correspondant aux travaux de la voirie, l'AC de fonctionnement sont réduites depuis 2023 à un montant de 300 K€. Puis depuis 2024, avec l'harmonisation de l'enlèvement des ordures ménagères le montant des AC négatives de fonctionnement a été diminué et les AC de fonctionnement sont devenues même positives en 2025 et le resteront positives hormis nouvelle modification pouvant être liée aux transferts de compétences.

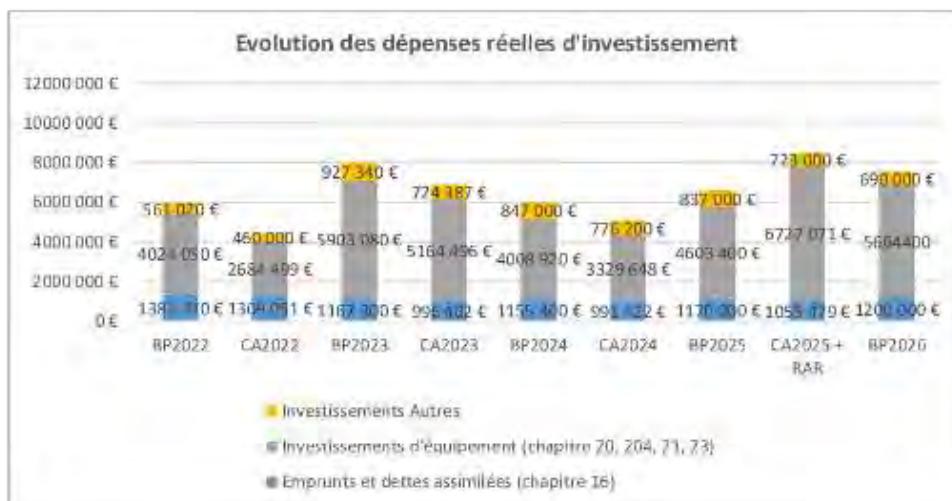
ROB 24 novembre 2025

Restera dans cette rubrique le FPIC pour 178 K€ (ajuster à la baisse au vu des montants constaté sur les précédents exercices) ainsi que les éventuels dégrèvements sur la fiscalité reçue pour 90 K€.

Les provisions budgétaires :

La ville de Montivilliers a modifié sa pratique en matière de provisions et de dépenses imprévues et ceci depuis dès 2018 conformément à la recommandation de la Chambre régionale des Comptes. En 2026, la ville continue son effort de provisionnement. La ville prévoit 16 K € en provision pour admission en non-valeur qui fera l'objet si nécessaire d'une décision sur 2026.

## 2. La section d'investissement



Les dépenses d'investissement consisteront au déploiement des projets de la mandature et aux dépenses d'entretien des équipements municipaux.

L'effort d'investissement pour maintenir l'entretien des équipements communaux reste fondamental et devra intégrer également des objectifs de transition énergétique et environnementale. Il devra s'inscrire dans une vision stratégique de gestion rationalisée du patrimoine municipal. Les crédits récurrents des services sont consacrés à l'entretien des bâtiments (écoles, structures jeunesse) et à l'entretien des espaces publics.

Le transfert de la compétence voirie à la communauté urbaine représente l'équivalent de 560 000€ d'investissements annuels qui ne relèvent plus directement de la Ville mais impactent les Attributions de compensation en conséquence.

Les crédits d'investissements directement alloués à l'entretien des voiries communales ont donc fortement diminué depuis le transfert de compétence à la communauté urbaine. Néanmoins, la ville de Montivilliers a toujours en charge certaines dépenses liées à la voirie.

ROB 24 novembre 2025

Pour 2025, le montant prévisionnel consacré aux opérations s'élève à 3 312 800€, contre 2 018 670 € au DOB 2022 et contre 3 142 000 € au DOB 2023 (dont 1 947 K€ uniquement sur le Parc Jardin) contre 1 286 200€ au DOB 2024 contre 2 788 500 € au DOB 2025.

Opérations 2026	Montant
10012 - TERRAIN TERNON SENTE DES RIVIERES	4 800,00
10113 - DEFENSE INCENDIE	60 000,00
1016 - ACCESSIBILITE	100 500,00
1021 - GROS TRAVAUX ECOLES	100 000,00
10212 - DECONSTRUCTION ET RECONSTRUTION ECOLE MATERNELLE	2 514 500,00
10301 - Travaux de couverture de l'Abbatiale	129 500,00
10302 - Aménagements intérieurs de l'abbaye	178 500,00
1040 - AMENAGEMENTS SPORTIFS DE LA BELLE ETOILE	25 000,00
10401 - EQUIPEMENTS SPORTIFS	11 000,00
10411 - GMT	189 000,00
Total	3 312 800,00

Différentes AP-CP régulièrement ajustées seront actualisées lors du vote du BP 2026 de la manière suivante :

AP-CP 10012 : Terrain TERNON SENTE DES RIVIERES					
N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2022	CP 2023	CP 2024	CP 2025
	Mandaté	Mandaté	Mandaté	RAR 2024	
10012	2 811 218,45 €	498 786,95 €	1 737 597,30 €	572 572,20 €	2 262,00 €
Pour information la répartition prévisionnelle des crédits budgétaires serait la suivante :					
N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2022	CP 2023	CP 2024	CP 2025
	Mandaté	Mandaté	Mandaté	RAR	
10012	2 811 218,45 €	498 786,95 €	1 737 597,30 €	572 572,20 €	2 262,00 €
Dont chapitre 20	273 758,94 €	175 723,13 €	69 160,34 €	26 613,47 €	2 262,00 €
Dont chapitre 21	- €		- €		
Dont chapitre 23*	2 537 459,51 €	323 063,82 €	1 668 436,96 €	545 958,73 €	

\*hors avance sur MP

ROB 24 novembre 2025

**AP-CP 10411 : GMT**

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2025	CP 2026
10411	529 000,00 €	340 000,00 €	189 000,00 €

Pour information la répartition prévisionnelle des crédits budgétaires serait la suivante :

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2025	CP 2026
10411	529 000,00 €	340 000,00 €	189 000,00 €
Dont chapitre 20	18 000,00 €	10 000,00 €	8 000,00 €
Dont chapitre 23	511 000,00 €	330 000,00 €	181 000,00 €

**AP-CP 1030 : Travaux AILE SUD ABBAYE (poutre et plancher)**

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2022	CP 2023	CP 2024	CP 2025
		Mandaté	Mandaté	Mandaté	RAR 2024
1030	705 011,58 €	- €	417 563,37 €	270 321,55 €	17 126,66 €

Pour information la répartition prévisionnelle des crédits budgétaires serait la suivante :

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2022	CP 2023	CP 2024	CP 2025
		Mandaté	Mandaté	Mandaté	RAR 2024
1030	705 011,58 €	- €	417 563,37 €	270 321,55 €	17 126,66 €
Dont chapitre 23	705 011,58 €	- €	417 563,37 €	270 321,55 €	17 126,66 €

**AP-CP 10212 : Déconstruction reconstruction école maternelle**

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2023		CP 2024		CP 2025	CP 2026	CP 2027
		Mandaté	RAR	Mandaté	RAR			
10212	5 344 118,83 €	304 003,92 €	234 408,02 €	305 706,89 €	1 801 500,00 €	2 514 500,00 €	1 384 000,00 €	

Pour information la répartition prévisionnelle des crédits budgétaires serait la suivante :

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2023		CP 2024		CP 2025	CP 2026	CP 2027
		Mandaté	RAR	Mandaté	RAR			
10212	5 344 118,83 €	304 003,92 €	234 408,02 €	305 706,89 €	1 801 500,00 €	2 514 500,00 €	1 384 000,00 €	
Dont chapitre 20	880 462,01 €	10 167,10 €	231 888,07 €	305 706,89 €	301 500,00 €	16 000,00 €	15 000,00 €	
Dont chapitre 23	5 394 656,82 €	93 636,82 €	2 520,00 €		1 500 000,00 €	2 492 500,00 €	1 300 000,00 €	
Dont chapitre 23	5 394 656,82 €	93 636,82 €	2 520,00 €		1 500 000,00 €	2 492 500,00 €	1 300 000,00 €	

ROB 24 novembre 2025

**AP-CP 10301 : Travaux de couverture de l'Abbatiale**

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2024	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP 2028
10301	2 100 000,00 €	- €	150 500,00 €	129 500,00 €	910 000,00 €	910 000,00 €

Pour information la répartition prévisionnelle des crédits budgétaires serait la suivante :

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2024	CP 2025	CP 2026	CP 2027	CP 2028
10301	2 100 000,00 €	- €	150 500,00 €	129 500,00 €	910 000,00 €	910 000,00 €
Dont chapitre 20	300 000,00 €		150 500,00 €	129 500,00 €	10 000,00 €	10 000,00 €
Dont chapitre 23	1 800 000,00 €				900 000,00 €	900 000,00 €

**AP-CP 10302 : Aménagements intérieurs de l'abbaye 2eme phase**

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2026	CP 2027	CP 2028
10302	561 500,00 €	178 500,00 €	225 000,00 €	158 000,00 €

Pour information la répartition prévisionnelle des crédits budgétaires serait la suivante :

N° AP	Montant de l'AP TTC	CP 2026	CP 2027	CP 2028
10301	561 500,00 €	178 500,00 €	225 000,00 €	158 000,00 €
Dont chapitre 20	104 500,00 €	104 500,00 €		
Dont chapitre 21	141 000,00 €	74 000,00 €	67 000,00 €	
Dont chapitre 23	316 000,00 €		158 000,00 €	158 000,00 €

Au-delà des APCP d'autres investissements seront à prévoir sur les futurs exercices notamment :

Investissement probable (estimation en K€)	2027	2028	2029
Terrain Louis Simon Synthétique + travaux divers		400	
Terrain Claude Dupont Synthétique + travaux divers, en attente étude planifiée en 2026	600		
Végétalisation Ecole			200
Christian Gand (toiture, sol, chauffage) en attente de l'étude planifiée en 2026	1240		
Salle Jean Prévost (sol, vestiaires + divers travaux))			240
Salle Silbran. Vestiaires + divers travaux		115	
Cuisine Centrale réfection toiture terrasse		40	
Salle Henri Matisse. Remplacement couverture et peinture extérieure		90	
Bibliothèque Condorcet : travaux sur toiture, fenêtres, peinture...	200		
Services techniques réfection cour		100	
<b>Total</b>	<b>2 040</b>	<b>745</b>	<b>440</b>

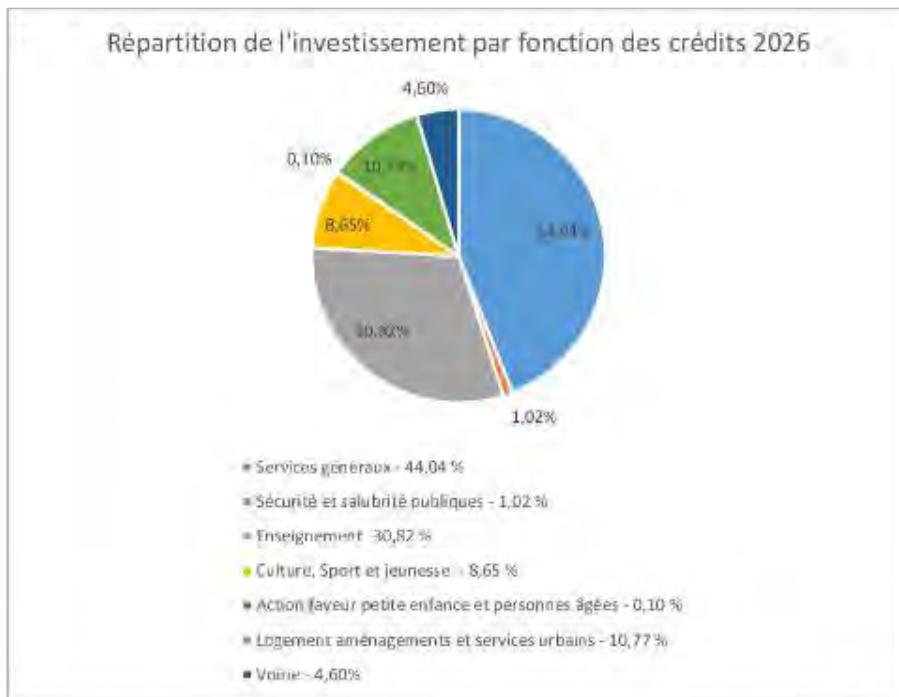
ROB 24 novembre 2025

Ces derniers seront à phaser ou ajuster en fonction des possibilités financières de la Ville et d'éventuels autres impératifs qui pourront être rencontrés.

Le remboursement de capital reste relativement stable malgré les prévisions de recours à la dette, ceci lié à la clôture de certains emprunts.

En 2026, il est prévu que la ville de Montivilliers perçoive le solde des fonds de concours de la Communauté Urbaine pour un total de 380 000,00€.

De plus, tous les services dans leurs secteurs d'activité portent une attention toute particulière à la recherche de subventions permettant d'optimiser le cofinancement des actions de la ville.



## Budgets annexes

Le budget annexe assujetti à TVA regroupant les activités manifestations publiques, cœur d'abbaye et développement économique est financé, d'une part via les recettes des activités, d'autre part via une subvention du budget principal pour un montant de 90 K €.

Le fonctionnement de la section d'investissement sera essentiellement occupé par les activités économiques liées à l'amélioration et la réhabilitation des hôtels et pépinières d'entreprises.

Les budgets liés aux opérations d'aménagement (Quartier du temple et Jardins de la ville Réauté – Fréville) sont actuellement déficitaires du fait de leur nature. Ils trouveront leur équilibre au terme des procédures d'aménagement. Cependant au-delà de l'emprunt contracté en 2021 pour assurer l'équilibre du BA (Jardins de la ville Réauté – Fréville) il est nécessaire pour assurer l'équilibre annuel de verser une subvention d'investissement remboursable du BP vers les BA soit 620 K€ pour le BA Eco Quartier et 70 K€ pour le BA Temple.

ROB 24 novembre 2025

## Conclusion

Pour la huitième année, la ville de Montivilliers va voter son budget en décembre, sans son report de résultat de fonctionnement.

Il a été choisi de ne pas remettre en cause cette pratique, notamment afin que les services opérationnels puissent disposer des crédits budgétaires dès le 1<sup>er</sup> janvier afin de pouvoir mener à bien leurs réalisations sur une année pleine.

Cet exercice oblige à un effort supplémentaire pour ajuster au mieux les prévisions de dépenses à des recettes estimées en recul, afin de dégager un autofinancement suffisant pour la section d'investissement des exercices futurs.

Enfin, les premiers équilibres montrent que la ville de Montivilliers, dans ce contexte, pour couvrir son besoin en investissement courant devra recourir à l'emprunt sur 2025, tout en continuant sa recherche accrue de subventions auprès de partenaires extérieurs afin de faciliter le financement des projets d'investissement.

**Exceptionnellement, une annexe a été ajoutée au ROB, à savoir la notation de la ville de Montivilliers par le cabinet Local Nova (communiquée gracieusement), attestant la bonne gestion financière de la ville entre 2020 et 2024.**

Le système de notation va de D « Défaut structurel » à 3A « Excellente », correspondant à des équivalences de note allant de 1/20 à 20/20.

En 2020, la note de la ville était 2A, correspondant à l'appréciation de la qualité de la situation financière « Très bonne » et à une note de 18/20. Fin 2024, la note est de 2A+, correspondant à l'appréciation de la qualité de la situation financière « Très bonne + » et à une note de 19/20.

Cette notation atteste que la situation était déjà saine préalablement et ne fait que confirmer le maintien de la bonne gestion financière ainsi que son amélioration à la marge.

ROB 24 novembre 2025

# ANNEXES

ROB 24 novembre 2025

# Annexes - 1

## **ORIENTATIONS BUDGETAIRES DES RESSOURCES HUMAINES**

ROB 24 novembre 2025

**RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026****Pôle Ressources  
Service Ressources Humaines****Présentation du budget RH****1°) Les dépenses**

Le budget du service RH (103 RH) se compose de plusieurs chapitres :

- Chapitre 011 : charges à caractère générale. Ce chapitre se décompose de la façon suivante :

		BP 2025	BP 2026
6184	Formation du personnel	60 000 €	60 000 €
6068	Autres fournitures : achat des médailles pour le personnel, gravures, cadeaux des médaillés et retraités	500 €	500 €
6251	Remboursement des déplacements des agents	7 000 €	12 000 €
6234	Réception (voeux du personnel)	-	500 €
6188	Autres frais divers : procédure de dématérialisation des bulletins de salaire	2 700 €	2 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>70 200 €</b>	<b>75 000 €</b>

- Chapitre 012 : charges de personnel et frais assimilés :

		BP 2024	BP 2025
64111 - 64 118 6218 6488	Rémunérations du personnel et charges sociales	12 540 000 €	12 955 000 €
6455	Assurance du personnel	90 000 €	90 000 €
6474	CNAS	70 000 €	70 000 €
6475	Médecine du travail (visites médicales + accompagnements agents)	30 000 €	35 000 €
6478	Mutuelle Prévoyance	66 000 €	80 000 €
6488	Autres charges (provision capital décès) + Plan de déplacement entreprise	4 000 €	4 000 €
6472	Allocations enfants handicapés	18 000 €	20 000 €
64731	Allocations retour à l'emploi + facturation CDG	29 000 €	29 000 €
<b>TOTAL</b>		<b>12 847 000 €</b>	<b>13 283 000 €</b>

ROB 24 novembre 2025

- Chapitre 65 : autres charges de gestion courantes :

		BP 2025	BP 2026
6531 / 6533 / 6534	Indemnités des élus + charges	165 000 €	175 000 €
6535	Formation élus	14 000 €	14 000 €
	<b>TOTAL</b>	<b>179 000 €</b>	<b>189 000 €</b>

**2°) Les recettes**

6419	Remboursements sur arrêts du personnel	30 000 €
70841	Remboursement des salaires du CCAS et résidences autonomies	1 230 000 €
70873	Remboursement par le CCAS des moyens ressources de la ville	150 000 €
74718	Financement postes subventionnés conseiller numérique + subvention pour la MFS préalable sur le code gestionnaire 132PS	62 500 €
74888	Financement autres postes adulte relais	19 800 €
	<b>TOTAL</b>	<b>1 492 300 €</b>

**L'évolution des dépenses du personnel**

Pour le BP 2026, les charges de personnel du chapitre 012 représentent de 13 266 000 € (dont 12 940 000 € de rémunération du personnel) soit une augmentation de près de 419 000 € par rapport au BP 2025 (correspondant à une augmentation de 3.34 %).

Sur le plan national, il est important de souligner les tendances relevées par l'observatoire national de la masse salariale (référence Adelyce) que l'augmentation de la masse salariale des collectivités territoriales au 01/01/2025 étaient de 4,51 %. Même si elle augmente, la masse salariale de la Ville de Montivilliers a été maîtrisée à hauteur d'un million de moins (sur la période comprise entre 2020 et 2024) que l'ensemble des autres collectivités sur le plan national.

⇒ Les impacts sur les dépenses du personnel :

L'année 2025 a été impactée par différents ajustements qui ont conduit à l'augmentation de la masse salariale :

- **Évolution des cotisations CNRACL** : Le budget primitif 2026 intègre les conséquences de la hausse progressive des cotisations à la Caisse nationale de retraites des agents des collectivités locales (CNRACL). Initialement prévue sur trois ans pour un relèvement de quatre points, cette augmentation a été révisée : elle s'étale désormais sur quatre années, avec un taux passant de

ROB 24 novembre 2025

31,65 % au 1er janvier 2025 à 34,65 % la même année, puis à 37,65 % au 1er janvier 2026. Cette adaptation représente une charge supplémentaire de **79 000 €** inscrite au budget 2026.

- **Poursuite de la réforme de la protection sociale complémentaire** : La mise en œuvre de la protection sociale complémentaire, effective depuis le 1er janvier 2025, se prolonge en 2026. En 2025, les collectivités étaient tenues de contribuer à hauteur d'un montant minimal de 7 € par agent pour la prévoyance. La Ville de Montivilliers avait alors arrêté une participation de 15 € pour les agents adhérant au contrat proposé par la Mutuelle nationale des territoriaux (MNT).

Pour 2026, la réforme impose aux collectivités de délibérer avant le 1er janvier afin d'instaurer une participation en matière de santé, avec un seuil minimal fixé à 15 € par agent et par mois. À l'issue d'échanges avec les représentants du personnel, la Ville a retenu une contribution de 20 € par agent (toutes catégories confondues), sous réserve de souscription à un contrat labellisé. Cette évolution, combinée à la part prévoyance, porte l'enveloppe budgétaire à **80 000 € (soit une hausse de 14 000 € par rapport à 2025)**. Bien que le nombre exact de bénéficiaires ne puisse être anticipé avec précision, cette dotation permet de couvrir un volume significatif de demandes.

- **Anticipation des besoins liés au scrutin électoral de 2026** : L'année 2026 étant marquée par des élections, une provision supplémentaire de **25 000 €** a été allouée au poste des heures supplémentaires. Cette mesure vise à garantir la rémunération des agents mobilisés les dimanches électoraux, afin d'assurer le bon déroulement des opérations de vote.

- **Ajustements de la masse salariale** : Des réaménagements ont été opérés sur plusieurs postes de travail au sein de la collectivité, afin de répondre à des situations individuelles d'agents, qu'il s'agisse d'absentéisme ou de mobilités internes nécessaires à l'organisation des services. Ces adaptations impactent la masse salariale à hauteur de **280 000 €**.

- **Engagement en faveur de l'insertion et de l'accueil des jeunes** : La politique d'accueil des jeunes se poursuit en 2026, dans la continuité des actions engagées en 2025. Pour cette année, le coût global s'élevait à 89 250 €, répartis entre :

- la rémunération de 5 apprentis (49 527 €) ;
- leur formation (39 723 €) ;
- un soutien financier de l'État limité à une seule situation.

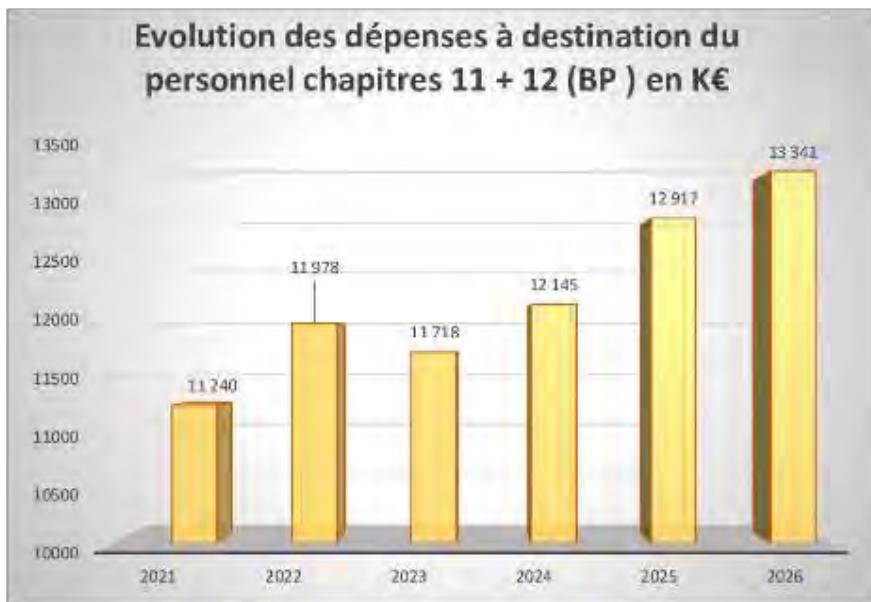
En 2026, la collectivité maintiendra son accompagnement d'un adulte relais, avec une charge nette de 11 359 € après déduction des aides de l'État. Par ailleurs, deux contrats de service civique seront proposés, l'un dédié à la transition écologique, l'autre aux résidences autonomie.

Une enveloppe GVT (Glissement Vieillesse Technicité) concernant les avancements de carrière des agents reste maintenue pour 2026 de l'ordre de 50 000 €.

⇒ **Les recettes :**

Globalement, les recettes affectées aux dépenses de personnel restent relativement similaires à celles du BP 2025, avec cependant un ajustement concernant les financements de postes subventionnés.

ROB 24 novembre 2025



## PRESENTATION DES EFFECTIFS

### 1°) Effectifs au 22 octobre 2025

⇒ 309 agents employés par la collectivité au 23 Octobre 2025

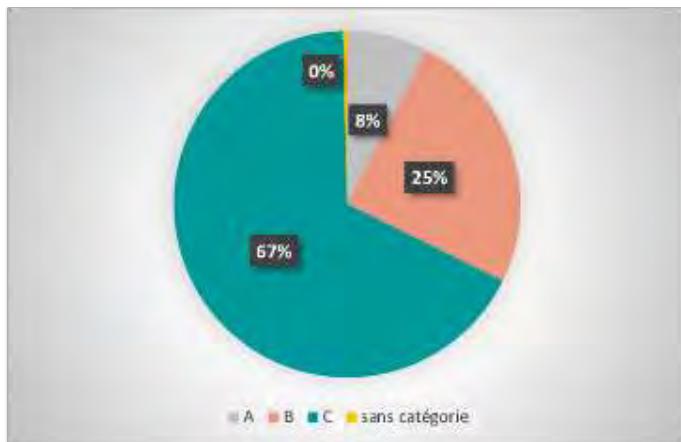
- Titulaires / Stagiaires : 234
- Contractuels permanents : 20
- CDI : 8
- Collaborateur de cabinet : 1
- Contractuels non permanents : 38
- Contrat de projet : 1
- Contrats insertion (apprentis) : 5
- Service civique : 1
- Adulte relais : 1

### 2°) Répartition des agents par catégorie

Sur la base des postes permanents (263 postes)

- Cat. A : 20 agents
- Cat. B : 65 agents
- Cat. C : 177 agents
- Sans catégorie : 1 agent

ROB 24 novembre 2025

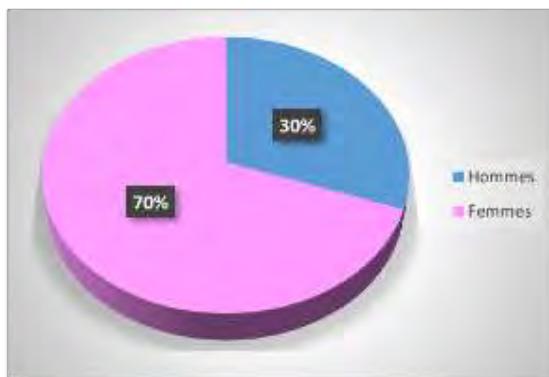


### **3°) Etat des lieux de la parité**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et conformément à la loi du 4 août 2014 pour l'égalité entre les femmes et les hommes, les conseils municipaux des communes doivent examiner, préalablement aux débats sur le projet de budget, un rapport sur « la situation en matière d'égalité entre les femmes et les hommes ».

Les éléments suivants sont établis sur la base des 263 agents titulaires / stagiaires, les 20 contractuels sur emplois permanents, les 8 CDI et le collaborateur de cabinet présents au 22 Octobre 2025.

Dans la collectivité il y a 183 femmes et 80 hommes.



ROB 24 novembre 2025

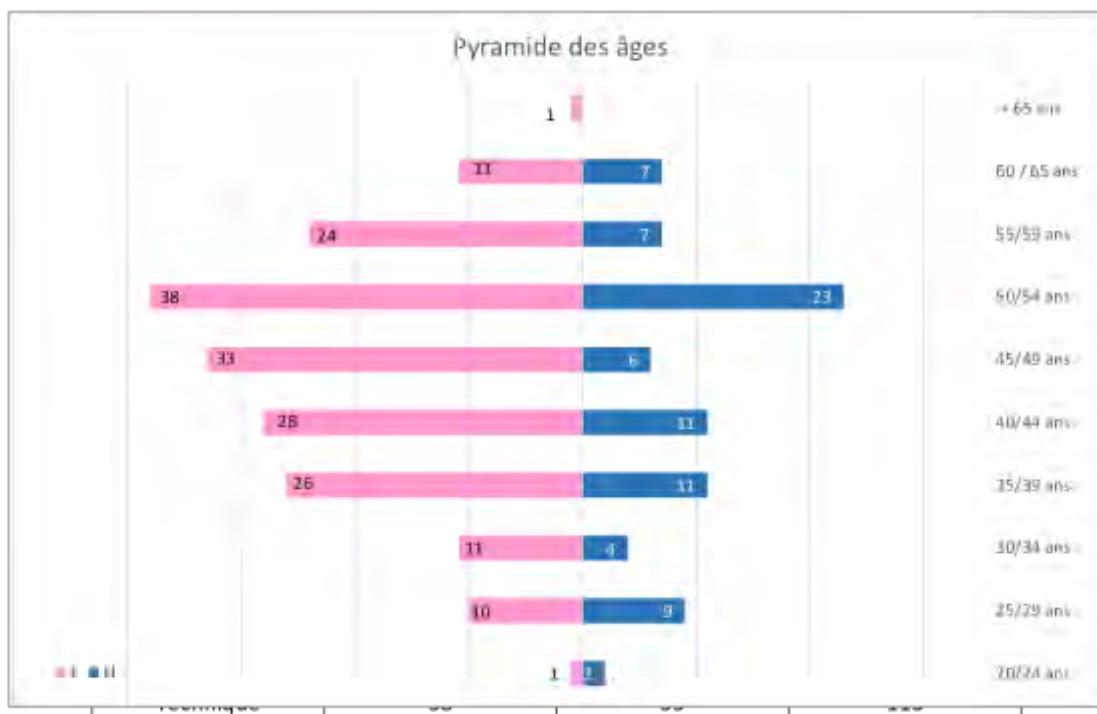
	Catégorie				Total
	A	B	C	Hors catégorie	
Hommes	5	16	58	1	80
Femmes	15	49	119		183
TOTAL	20	65	177	1	263

- En catégorie A, les femmes représentent 75 % des effectifs de la catégorie
- En catégorie B, les femmes représentent 75 % des effectifs de la catégorie
- En catégorie C, les femmes représentent 67 % des effectifs de la catégorie

On retrouve beaucoup de femmes en catégorie C notamment sur des fonctions d'ATSEM et d'agents de restauration et d'entretien des locaux.

• Age moyen des fonctionnaires sur emploi permanent

Femmes	Hommes
45,85 ans	44,96 ans
Age moyen général : 45,58 ans	



ROB 24 novembre 2025

Culturelle	18	4	22
Sportive	0	2	2
Médico-sociale	0	0	0
Police	1	5	6
Animation	14	3	17
Sociale	17	0	17
Sans filière	0	1	1
<b>Total</b>	<b>183</b>	<b>80</b>	<b>263</b>

A noter une représentation féminine importante dans la filière administrative représentant 88% des agents.

La filière sociale est 100 % féminine.

Une forte représentation également dans la filière culturelle (82% des professeurs d'enseignement artistique sont féminins) et animation (82% des agents).

La filière technique représente une parité entre les hommes et les femmes avec un nombre quasi similaire d'agents.

### **3°) Handicap**

La collectivité compte 21 travailleurs handicapés employés sur emploi permanent soit un taux d'emploi de personnes handicapées de 9,5%.

Statut	Catégorie C	Catégorie B	Catégorie A	Nombre d'agents
Titulaires	16	3	1	20
Contractuels	1	0		1
<b>Total</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>21</b>

### **3°) Temps de travail**

- 37 agents travaillent à temps non complet : 31 femmes et 6 hommes
- 29 agents travaillent à temps partiel : 27 femmes et 2 hommes

ROB 24 novembre 2025

## Rérospective 2025

### 1. La protection sociale complémentaire en matière de prévoyance

En 2024, la Ville de Montivilliers a engagé une réflexion avec les représentants du personnel afin de définir sa contribution à la protection sociale complémentaire des agents, plus précisément en matière de prévoyance. Cette dernière couvre les risques liés aux aléas de la vie (maladie, invalidité, décès) par le biais d'une garantie de maintien de salaire.

Conformément au décret n° 2022-581 du 20 avril 2022, les employeurs territoriaux sont tenus de participer à hauteur de 7 € par mois et par agent à ce dispositif.

Après concertation, la collectivité a décidé d'aller au-delà de cette obligation légale en fixant sa participation à 15 € par mois par agent, sans distinction de catégorie.

Une enveloppe budgétaire de 66 000 € avait initialement été prévue pour 2025, sur la base d'une adhésion des agents au contrat proposé par la Mutuelle Nationale Territoriale (MNT), via une convention passée avec le Centre de Gestion de la Seine-Maritime.

Finalement, 191 agents ont souscrit à cette garantie, portant la dépense effective à 34 380 € pour l'année.

### 2. La protection sociale complémentaire en matière de santé

Le même décret impose aux collectivités territoriales une participation minimale à la complémentaire santé de leurs agents, fixée à 50 % d'un montant plancher de 15 €, soit une contribution employeur d'au moins 7,50 € par mois et par agent. Deux modalités de mise en œuvre sont possibles :

- la labellisation (choix individuel des agents parmi des contrats agréés) ;
- la convention de participation (contrat collectif souscrit par la collectivité).

Jusqu'à présent, la Ville de Montivilliers versait des montants différenciés selon les catégories statutaires :

- 24 € par an pour les agents de catégorie A ;
- 72 € par an pour les agents de catégorie B ;
- 108 € par an pour les agents de catégorie C.

Une consultation des agents a révélé une préférence marquée pour le dispositif de labellisation. À compter du 1er janvier 2026, la collectivité uniformisera sa participation à 20 € par mois par agent, indépendamment de leur catégorie. Cette mesure, combinée à la contribution en prévoyance, représente un engagement budgétaire de 80 000 € pour l'exercice 2026.

ROB 24 novembre 2025

### **3. L'évolution des cotisations à la CNRACL**

Le projet de loi de financement de la Sécurité sociale pour 2025 prévoyait initialement une hausse de 4 points des cotisations patronales à la Caisse Nationale de Retraites des Agents des Collectivités Locales (CNRACL), étalée sur trois ans. Ce taux, déjà relevé d'1 point en 2023 (passant de 30,65 % à 31,65 %), devait atteindre 35,65 % en 2025.

Une révision du calendrier a finalement été adoptée : l'augmentation sera de 3 points, répartie sur quatre années. Ainsi, le taux est passé à 34,65 % au 1er janvier 2025 et atteindra 37,65 % au 1er janvier 2026, générant une charge supplémentaire estimée à 79 000 € pour la collectivité.

### **4. L'accueil des jeunes au sein de la collectivité**

La Ville de Montivilliers réaffirme son engagement en faveur de l'insertion professionnelle des jeunes, malgré la réduction des financements alloués par le CNFPT pour les contrats d'apprentissage. Pour l'année scolaire 2025-2026, cinq apprentis sont accueillis, dont un seul bénéficiera d'un cofinancement de l'État. Les quatre autres le seront à la charge exclusive de la collectivité.

Par ailleurs, un volontaire en service civique intervient actuellement sur des missions liées à la transition écologique. En 2026, ce dispositif sera élargi avec l'accueil de volontaires « solidarité séniors », affectés au CCAS pour des actions en direction des résidences autonomie.

Enfin, le poste de médiateur prévention (contrat adulte-relais) est maintenu, avec un changement d'agent suite au départ de la précédente titulaire. Ses missions consistent à développer des actions de prévention à destination des jeunes et des familles.

### **5. La résorption de l'emploi précaire**

Dans le prolongement des actions engagées depuis 2021, la Ville de Montivilliers a poursuivi en 2025 la titularisation d'agents contractuels, afin de réduire la précarité au sein de ses effectifs. Les résultats par service sont les suivants :

- Service entretien-restauration : 21 agents titularisés depuis 2021 ;
- Service jeunesse : 7 agents ;
- Résidences autonomie : 1 agent ;
- ATSEM : 1 agent en contrat de remplacement depuis plusieurs années.

Au total, 30 agents ont accédé à un statut de stagiaire sur la période, marquant une avancée significative dans la stabilisation des parcours professionnels.

### **6. Le nouveau régime indemnitaire de la police municipale**

Le décret n° 2024-614 du 26 juin 2024 a instauré un régime indemnitaire réformé pour les agents de la filière police municipale, avec la création de l'Indemnité Spéciale de Fonction et d'Engagement

ROB 24 novembre 2025

(ISFE). Celle-ci se substitue aux anciennes indemnités (IAT et ISMF) et se compose d'une part fixe et d'une part variable.

Ce dispositif, applicable depuis le 1er janvier 2025, concerne l'ensemble des fonctionnaires de la police municipale de la Ville de Montivilliers.

## Perspectives 2026

### 1. Réflexion sur l'évolution du régime indemnitaire

Une étude est en cours afin d'examiner les modalités d'application du RIFSEEP, instauré au sein de la Ville de Montivilliers en 2018.

L'objectif consiste à réévaluer les dispositions actuelles et à identifier les ajustements nécessaires pour garantir un équilibre optimal.

### 2. Réorganisation de la médecine préventive

L'année 2026 sera marquée par une modification significative dans l'organisation de la médecine préventive. Le Centre de gestion de la Seine-Maritime (CDG 76) a informé les collectivités de son ressort des difficultés rencontrées pour assurer le remplacement des médecins de prévention, en raison de départs en retraite.

Dans ce contexte, le CDG 76 a décidé de regrouper les pôles médicaux sur les sites de Bolbec et Port-Jérôme, entraînant ainsi la suppression du poste localisé jusqu'alors sur le territoire de Montivilliers. Cette réorganisation soulève plusieurs enjeux :

- L'éloignement géographique, susceptible de compliquer l'accès aux visites médicales et le suivi des agents ;
- Les contraintes logistiques, notamment pour les agents dans l'impossibilité de se déplacer ou dont les frais de transport devront être pris en charge.

Par mesure de précaution, le budget 2026 a été ajusté :

- La ligne dédiée aux frais de déplacement des agents a été majorée de 5 000 €, portant son enveloppe de 7 000 € à 12 000 € ;
- La dotation affectée aux frais médicaux a également été augmentée de 5 000 €, afin de couvrir la hausse des tarifs des visites médicales ainsi que des expertises, dont la fréquence est en augmentation.

Une concertation est engagée avec les collectivités voisines afin d'envisager des solutions alternatives mieux adaptées aux besoins des agents et des employeurs publics.

ROB 24 novembre 2025

### **3. Adaptation de la couverture des déplacements professionnels**

Le contrat d'assurance souscrit par la Ville de Montivilliers auprès de Willis Tower Watson, arrivé à échéance en 2025, a fait l'objet d'une procédure de renouvellement. Bien que le même assureur ait été retenu, cette démarche a révélé une irrégularité dans le dispositif d'assurance auto-collaborateur précédemment en vigueur pour couvrir les déplacements des agents.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, les agents devront donc s'assurer personnellement pour leurs trajets professionnels, ce qui pourra nécessiter, le cas échéant, une modification de leur contrat d'assurance individuelle. En parallèle, la Ville mettra en place une indemnité spécifique destinée à rembourser les frais engagés par les agents lorsqu'ils utilisent leur véhicule personnel, à l'exclusion des cas où un véhicule de service leur est attribué. Cette mesure a justifié une majoration de la ligne budgétaire consacrée aux frais de déplacement.

### **4. Évolution du régime indemnitaire des régisseurs**

Dans le cadre de la réforme de la responsabilité financière des gestionnaires publics, effective depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, le statut indemnitaire des régisseurs a connu une modification majeure à compter du 31 janvier 2025.

L'indemnité de maniement de fonds, nouvelle appellation de l'ancienne indemnité de responsabilité des régisseurs, se distingue désormais par sa compatibilité avec le RIFSEEP, précédemment ces deux dispositifs étaient exclusifs l'un de l'autre. Pour rappel, la Ville de Montivilliers avait instauré, dans le cadre du RIFSEEP, une indemnité spécifique pour les régisseurs, calculée en fonction du volume des régies encaissées.

Un arrêté ministériel, actuellement en cours de publication, précisera les modalités et les barèmes d'attribution de cette indemnité. Une délibération municipale sera ensuite nécessaire pour en définir les conditions de versement au sein de la collectivité.

### **5. Poursuite des actions de maîtrise de la masse salariale**

La Ville de Montivilliers maintient depuis plusieurs années une démarche proactive visant à optimiser sa masse salariale, ce travail poursuivra en 2026, afin de concilier efficacité du service public et maîtrise des dépenses.

ROB 24 novembre 2025

## Annexes - 2

### **ORIENTATIONS BUDGETAIRES DES AUTRES SERVICES**

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **POLE SERVICES TECHNIQUES**

#### **SERVICE ESPACES PUBLICS**

##### **Contexte**

Lors de la création de la Communauté urbaine en janvier 2019, la compétence voirie (travaux, maintenance, signalisation et éclairage public), sur les voies communales, a été transférée.

Les demandes récurrentes des riverains sont en forte augmentation notamment avec les conditions climatiques de cette année. Le traitement en lien avec les élus se fait de façon régulière afin de maintenir une réactivité accrue. Les 2 secteurs (espaces verts et entretien maintenance des espaces publics) sont ainsi très sollicités afin d'être toujours plus réactifs.

Le renforcement des réseaux Enedis à la suite des différents incidents entraînent de gros travaux tout comme le chantier du Tram qui a débuté en cette fin d'année.

##### **Rétrospective 2025**

La « co-gestion » des voiries avec la Communauté urbaine et le Département entraîne une réactivité difficile en adéquation avec les commandes politiques et les doléances des riverains. De nombreux échanges avec les multiples interlocuteurs sont chronophages. La ville garde en gestion directe les mises en sécurité de l'ensemble des voiries, la propreté urbaine et l'entretien des espaces verts.

L'ensemble de l'entretien de l'éclairage public y compris sur les voies départementales est maintenant sous la gestion technique de la communauté urbaine.

Les encadrants du service espaces publics veillent au bien-être du personnel en favorisant l'acquisition de matériel électrique, l'adaptation des missions en fonction des conditions météorologiques, l'écoute et la résolution de leurs préoccupations... Ces actions du quotidien ont permis d'établir un bon état d'esprit et l'ensemble des agents du service font leur maximum pour répondre favorablement aux sollicitations des riverains, des partenaires et des élus, tout en ayant la meilleure réactivité possible.

Le respect de l'environnement, la gestion des ressources en eau, la gestion différenciée des espaces verts, le fauchage raisonné des talus, la suppression des traitements phytosanitaires sont au cœur des pratiques et des missions du service espaces publics. Chaque tâche (en régie ou externalisée) et chaque espace sont étudiés afin de rationaliser au maximum les interventions. Des projets de végétalisation et verdissement sont mis en œuvre.

##### **Perspectives 2026**

###### **❖ Projets récurrents**

- Mise en sécurité et accessibilité des espaces publics
- Entretien et maintenance des espaces publics
- Entretien des aires de jeux et équipements divers

###### **❖ Projets en phase d'études et à engager**

- Plantations de végétaux et débitumisation des espaces
- Mise en conformité de la défense extérieure contre l'incendie
- Continuité du plan de jalonnement et de circulation piétonne en centre-ville
- Accompagnement et suivi des travaux en lien avec le Tram

ROB 24 novembre 2025

## SERVICE BÂTIMENTS

### Contexte

2025 a vu s'achever des chantiers importants en investissement mais également de nombreux travaux en régie.

Les consultations des entreprises pour la reconstruction d'une école maternelle ont été faites et les travaux vont débuter début 2026.

Après de nombreuses années de fermeture à la suite du sinistre, l'Abbaye a ré ouvert en septembre lors des journées du Patrimoine. La Seconde phase est déjà à l'étude.

Une partie des installations du GMT a été mise en conformité et les travaux seront totalement terminés en 2026 permettant la pratique sportive en tout temps.

La maîtrise d'œuvre pour la réfection des charpentes et toitures de l'église est désignée et travaille déjà sur l'opération.

### Retrospective 2025

2025 aura été une année extrêmement chargée pour le service bâtiments, en raison de nombreux chantiers de construction ou de réhabilitation et le contexte économique.

Globalement, l'ensemble des travaux inscrits au budget investissement ont été réalisés.

En matière d'énergie, le budget électricité a été maîtrisé.

Le secteur continue les investissements visant à améliorer le confort des usagers mais également à faire des économies d'énergies (éclairage, menuiseries, isolation, optimisation des installations de chauffage) mais investit également dans des véhicules électriques en complément de ceux déjà existants.

Des investissements conséquents ont été réalisés pour la pose de panneaux photovoltaïques qui vont être mis en service fin 2025.

### Perspectives 2026

#### ❖ Projets récurrents

- Rénovation et entretiens courants des bâtiments
- Travaux de mise en Accessibilité des Bâtiments communaux

#### ❖ Projets en phase d'études et projet à engager

- Rénovation des installations du GMT
- Rénovation de l'abbatiale
- Rénovation de l'abbaye – seconde phase
- Construction de la nouvelle école

### Budget du Pôle 2026

#### Budget principal

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	2 589 360.00	60 000.00
<b>Investissement</b>	1 316 000.00	0
<b>Total</b>	<b>3 905 360.00</b>	<b>60 000.00</b>

#### Budget Annexe AA TVA

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	50 000.00	0
<b>Investissement</b>	75 500.00	0
<b>Total</b>	<b>125 500.00</b>	<b>0</b>

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### Pôle Ressources : Service Commande Publique

#### Contexte

La commande publique doit sans cesse s'adapter aux évolutions réglementaires, notamment dans la prise en compte du développement durable dans les achats publics ; on peut entre autres citer :

- Le PNAD 2022-2025 qui prévoit que d'ici 2025, 100 % des contrats de la commande publique devront comprendre au moins une considération environnementale.
- La Loi dite « Climat et Résilience » qui vise à prendre davantage en compte le développement durable lors de la passation et l'exécution des marchés à l'horizon 2026.
- La Loi « Industrie Verte » qui vise la prise en compte des considérations environnementales dans les marchés.
- La Loi « AGEC – Anti-Gaspillage pour une Economie Circulaire » qui donne l'obligation d'acquérir des biens issus du réemploi ou de la réutilisation ou intégrant des matières recyclées.

#### Rétrospective 2025

Parmi l'ensemble des procédures lancées durant l'année, voici les plus marquantes :

- Marchés de travaux pour la reconstruction de l'école maternelle ;
- Concession d'aménagement de la ZAC du Nouveau Quartier ;
- Contrats d'assurances (dommages aux biens, flotte automobile, responsabilité civile, risques statutaires du personnel) ;
- Marché de maîtrise d'œuvre pour la réfection des charpentes et toitures de l'abbatiale Saint Sauveur ;
- Travaux de réaménagement intérieur des ailes sud et est de l'Abbaye ;
- Accompagnement des services dans le choix des procédures et leur mise en place. Mise à disposition de supports (guide interne de la commande publique, procédures...) et outils dédiés aux marchés publics ;
- Accompagnement des services dans la prise en compte des règles en matière de développement durable ;
- Incitation des services dans la prise en compte des dispositions de la loi AGEC, adaptation des pièces des marchés et modification de la nomenclature d'achat ;
- Mise en place d'un processus de prévention des conflits d'intérêts dans les procédures de la commande publique ;

#### Perspectives 2026

##### Projets en cours :

- Reconstruction de l'école maternelle : suivi de l'exécution financière et administrative des travaux ;
- Abbaye : maîtrise d'œuvre des travaux d'aménagement des espaces – 2<sup>ème</sup> phase
- Réfection des charpentes et toitures de l'abbatiale Saint Sauveur : suivi des études de maîtrise d'œuvre ;
- Mise en place des actions du plan climat air énergie ;
- Accompagnement des collègues et réflexions pour une commande publique responsable ;

##### Projets à engager

- Renouvellement des infrastructures de téléphonie-internet et du contrat de maintenance des installations
- Réfection des charpentes et toitures de l'abbatiale Saint Sauveur : procédures de consultation des marchés de travaux

#### • Budget 2026

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	22.470,00	0
<b>Investissement</b>	3.313.000,00	0
<b>Total</b>	3.335.470,00	0

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### Service des sports

#### Contexte

Le Service des Sports maintient et développe son champ d'actions depuis mai 2020 avec la feuille de route politique orientant les moyens vers la pratique pour tous.tes. Cela comprend le sport-handicap, le sport-santé, en somme, le sport pour les personnes éloignées de la pratique des activités physiques et sportives. Plusieurs équipements, bien qu'entretenus, doivent connaître des rénovations importantes (Gand, Dupont, Tennis).

#### Rétrospective 2025

- Projets sportifs récurrents :
  - Projets en direction du sport santé : Montisport santé, séances dans les RA
  - Actions sport-handicap : « sport loisirs et détente pour tous », accueil de la journée parajudo, candidature à la journée s'HANDIfférence retenue pour 2026, nuit du handicap
  - Poursuite de séances (QVT) : activité physique pour les agents
  - Maintien des actions vers les mineurs : CLAS, Mission Locale et Montisport été puis reprise de l'EPS dans les écoles
  - Terre de jeux avec actions dans le cadre des JOP de Paris 2024
- Projets sportifs nouveaux :
  - Ecole Municipale des sports en partenariat avec l'OMS depuis janvier 2025
- Equipements sportifs :
  - Maintien du parc d'équipements vieillissants
- Travail collaboratif avec l'OMS et les associations, ligues sportives :
  - Organisations de manifestations (tournoi national de tennis de table, de tennis, Grand prix cycliste, passages de grades Judo, Pro-league, France de Katas, Hand'ensemble, gala de gymnastique, Cavalcade olympique, Montistreet, compétition de skate, Festirobot, Kendo)

#### Perspectives 2026

##### ❖ Projets récurrents

- Montisport santé
- Montisport été
- Séances en résidences
- EPS dans les écoles
- Séances dans le cadre du CLAS
- Séances avec la Mission Locale
- Activité physique pour les agents
- Ecole Municipale des sports

##### ❖ Projets en phase d'études

- Sport sur ordonnance. Selon avancée de la démarche partenariale
- ❖ Projets à engager

- Montisport loisirs les vendredis en période scolaire

#### Budget 2026

	Dépenses	Recettes
Fonctionnement	167 600€	39 100€
Investissement	20 000€	0€
Total	187 000€	39 100€

ROB 24 novembre 2025

**RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026****Service Culturel  
106 SC (311+301)****Contexte**

Ce budget permet d'organiser les grandes manifestations à destination des habitants et des différents publics. Les grands RDV populaires, gratuits pour toutes et tous, sont organisés avec ce budget : marché de Noël, Fête nationale, Monti'spectacles...

C'est aussi le budget de la Maison des Arts, école municipale de théâtre, danse et musique et celui des actions de médiation artistique et culturelle en direction des établissements scolaires et structures municipales.

Les actions de médiation culturelle permettent la mise en place du plan d'éducation artistique et culturelle de la ville permettant aux élèves de se constituer une culture riche et cohérente tout au long de leur parcours scolaire, de développer leur pratique artistique et leur permettre la rencontre avec des artistes, des œuvres et des lieux culturels.

Il regroupe également le budget de fonctionnement et d'investissement de la salle Michel Vallery.

**Rétrospective 2025**

Les grandes manifestations restent des succès populaires rassemblant un public nombreux et diversifié.

L'année 2025 a vu la concrétisation de 68 actions culturelles envers les établissements scolaires menés par des artistes ou associations culturelles. 13 classes de maternelles et 42 classes d'élémentaires (en incluant les classes de l'école Sainte Croix et de l'IME La Parentèle) ont pu bénéficier d'une rencontre artistique.

La Maison des Arts comptait 352 élèves, 152 dans le département danse, 144 en musique et 80 en théâtre (certains élèves sont inscrits dans plusieurs disciplines) pour un total de 152h d'enseignement/semaine.

**Perspectives 2026****❖ Projets récurrents**

- Marché de Noël
- Fête nationale
- Monti 'Spectacles
- Fête de la musique
- Participation au carnaval des familles
- Spectacle gratuit pour les écoles primaires et actions artistiques dans les écoles élémentaires
- Buglise en fête

**❖ Perspectives**

- Poursuivre l'organisation de grands événements culturels et populaires
- Remplacer les projecteurs traditionnels de la salle Michel Vallery par de la technologie LED par tranche et moderniser l'insonorisation de l'école de musique.

**Budget 2025**

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	134 520	89544
<b>Investissement</b>	17 000	
<b>Total</b>	151520	89544

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### Service Culturel – Manifestations payantes 3116

#### Contexte

Ce budget permet d'élaborer la programmation payante de la saison culturelle municipale, assujettie à une billetterie. La particularité est que le budget sert sur deux exercices. En effet il permet de finir la deuxième partie de saison (janvier à Juin 2026 de la saison 2025/2026) et de commencer la première partie de la saison à venir (septembre à décembre 2026 pour la saison 2026-2027).

#### Rétrospective 2025

En 2024-2025 : 15 spectacles payants pour une recette de 25 916 €

#### Perspectives 2026

##### ❖ Projets à engager

- Maintenir la qualité de la programmation et son rayonnement

#### Budget 2026

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	72 700 €	28 000 € + 2500 départements
<b>Investissement</b>		
<b>Total</b>	72 700 €	30 500 €

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### **Fonction 3146 Budget annexe**

#### **Contexte**

Aide à la publication du recueil MHAD des conférences 2024

#### **Rétrospective 2025**

Pas d'activité à la suite de la cessation de l'association MHAD et boutique Abbaye inactive

#### **Perspectives 2026**

##### **❖ Projets récurrents**

Réouverture de la boutique de l'abbaye. En vente dans un premier temps les objets ville de Montivilliers et le miel de Montivilliers

##### **❖ Perspectives**

Développer l'offre des objets boutique

#### **Budget 2026**

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	1000 €	*
<b>Investissement</b>		
<b>Total</b>	1000 €	

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Service Culturel**

#### **Bibliothèques 108BI**

##### **Contexte**

La lecture publique dans la ville se déploie sur deux établissements : la bibliothèque Condorcet et la bibliothèque Jean Moulin. La bibliothèque Condorcet travaille à ce que son action culturelle entre en résonnance avec le projet d'animation de l'Abbaye. Elle déploie déjà une offre d'actions culturelles et éducatives ainsi qu'une offre documentaire répondant aux attentes des usagers.

Le travail sur la numérisation du fonds patrimonial est à poursuivre ainsi que la mise en ligne des documents entre autres la presse ancienne sur Gallica/Bibliothèque Nationale de France.

##### **Rérospective 2025 au 11 septembre**

Missions de lecture publique : fréquentation des usagers **13 322** (BMC : 12 423 /BMJM : 899) avec **71 480** prêts de documents (BMC : 66 409 /JM : 5 071) – **2 396** adhérents actifs.

Actions menées auprès de **2 388** élèves (janv à sept), **920** tout-petits et enfants et **45** seniors.

Offre numérique : presse Cafeyn (**7 502** consultations) ; Liseuses/livres numériques : 17 / 53 prêts.

Multimédia EPN : **128** connexions.

Action culturelle : **501** participants/visiteurs aux diverses animations (rencontres d'auteurs, expositions, spectacles, conteurs, ateliers créatifs et lectures), évènements culturels (Nuit de la lecture, Lire et jouer à la Belle étoile action avec le Centre social Jean Moulin) sans compter expositions (non comptabilisé)

- Le Jury du jeune lecteur en partenariat avec l'Association A livre ouvert auprès de 2256 élèves (10 écoles Montivilliers/8 extérieures) ; cinq rencontres auteurs et illustrateurs jeunesse dans 25 classes de janvier à avril.
- Lecture dans les quartiers Belle-Etoile : reçu subvention du GIP/COVAH de **4 900 €**

Fonds patrimonial : restauration/numérisation du Cérémonial des religieuses ; mise en place d'un nouveau matériel dans le magasin pour la conservation des documents.

##### **Perspectives 2026**

###### **❖ Projets récurrents**

- La numérisation de documents patrimoniaux et leur mise en ligne à hauteur de 3000 € (possibilité de DGD de la DRAC).
- Le Jury du jeune lecteur avec l'association A Livre ouvert et l'action culturelle pour tous.

##### **Budget 2026**

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	36 570	0
<b>Investissement</b>	0	0
<b>Total</b>	36 570	0

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### Service Patrimoine et Mémoire Fonction 312 /314/31-22/31-23

#### Contexte

Ce budget prend en charge les dépenses de fonctionnement de l'Abbaye (expositions, patrimoine et tourisme, actions pédagogiques, évènements) et de l'église abbatiale (électricité, et entretien de l'orgue).

#### Rétrospective 2025

- Fréquentation des scolaires
- Continuité du succès des ateliers pédagogiques
- Programme d'expositions dans l'abbaye
- Visites guidées estivales (dimanches du patrimoine)
- Buglise en fête
- JEP – Journées Européennes du patrimoine
- Réouverture de l'Abbaye les 19, 20 et 21 septembre

Aucune opération de restauration en 2025 (pas d'investissement)

#### Perspectives 2026

##### ❖ Projets récurrents

- Entretien de l'église abbatiale, consommation électrique, maintenance de l'orgue
- Animations pédagogiques
- Visites guidées
- Participations aux opérations régionales et départementales (Pierres en lumière, nuit du Tourisme etc...)
- Journées Européennes du patrimoine
- Evènements régionaux et départementaux et communauté urbaine
- Cotisations diverses
- Micro-folie fixe

##### ❖ Nouveaux projets

- Programmation et animations dans le cadre de la réouverture l'ensemble des espaces de l'abbaye

#### Budget 2026

	Dépenses	Recettes
Fonctionnement	25030	
Investissement	15 000	
Total	40 030	

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Service Education Enfance Jeunesse Affaires scolaires**

#### **Contexte**

Ce secteur permet d'assurer le bon suivi des écoles maternelles et élémentaires. Il assure une coordination avec les services municipaux. Le PEdT pose les enjeux éducatifs et structure une organisation impliquant de nombreux acteurs locaux. Les activités périscolaires s'étendent sur le matin, le midi et la fin de journée. Le mercredi avec l'accueil de loisirs en fait partie intégrante. L'équipe est composée de professionnels, animateurs, ATSEM et vacataires.

#### **Rétrospective 2025**

- Poursuite de la mise en œuvre opérationnelle du PEdT.
- Suivi des prestations de service CAF.
- Poursuite de la participation des communes aux frais du RASED.
- Poursuite « zéro commande » et défi « matos » pour optimiser l'achat des fournitures.
- Redéfinition des temps éducatifs périscolaires entre les services sur le temps municipal pour apporter une cohérence dans le cadre du PEdT.
- Accueil à partir de 3 ans sur l'ALSH périscolaire du mercredi 2024-2025.
- Mise en œuvre de la restauration ALSH périscolaire depuis septembre 2025.
- Fusion entre la maternelle et l'élémentaire à l'école Louise Michel.
- Maintien de la semaine à 4 jours dans le cadre de l'OTS.

#### **Perspectives 2026**

##### ❖ **Projets en réflexion**

- Analysé des besoins « aide aux leçons ».
- Changement du logiciel métier
- Etude sur le budget du RASED

#### **Budget 2026**

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement :</b>	183 070 €	677 100€
<b>Investissement :</b>	11 410 €	
<b>Total</b>	194 480 €	677 100 €

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

**Service Education Enfance Jeunesse  
Secteur Enfance Jeunesse**

### **Contexte**

Le rapport présente les activités du service concernant la petite enfance (le Relais Petite Enfance), l'enfance (accueil de loisirs vacances scolaires, CME), et la jeunesse (bourse au permis, programmation collective et dispositifs d'aide aux projets, alsh jeunesse).

Evolution de nos pratiques avec la mise en place de la dématérialisation, illustrée par l'appropriation du kiosque famille. Plus simple et réactif pour les usagers.

### **Rétrospective 2025**

- Réorganisation de l'organigramme.
- Maintien et consolidation de la dynamique jeunesse, via l'organisation de manifestations intergénérationnelles.
- Redéfinition de la politique Enfance de territoire en lien avec le Pedt, pour apporter une cohérence, entre les différents services voire associations œuvrant sur la commune.
- Participation aux temps forts municipaux et associatifs.
- Organisation de spectacles en direction des Montivilliers via une démarche participative avec les jeunes.
- Mise en place restauration au sein de l'accueil de loisirs extrascolaire.
- Suivi et accompagnement des jeunes dans le cadre des dispositifs d'aide aux projets.
- Accueil des 3 ans à l'ALSH extrascolaire rentrée 2025.
- Développement des actions jeunesse, renforcement du rôle de l'animateur jeunesse.
- Développement des actions citoyennes : renforcement du rôle de la référente du CME.
- Mise en œuvre du Service Public de la Petite Enfance en janvier 2025.
- Projet les grandes voiles été 2025.
- Réélection des CME octobre 2025.

### **Perspectives 2026**

#### **❖ Projets à poursuivre**

Redéfinition projet Petite enfance du territoire en lien avec le SPPE.

### **Budget 2026**

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	51 190 €	62 500 €
<b>Investissement</b>	€	
<b>Total</b>	51 190 €	62 500 €

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Service Participation citoyenne**

#### **Contexte**

La Ville de Montivilliers poursuit son engagement en faveur de la participation citoyenne. Pour renforcer cette dynamique, plusieurs outils ont déjà été mis en place ou sont en cours de développement : ACTES, Déambulations citoyennes, Conseil des Sages, concertations préalables, budget participatif, etc. L'objectif est de favoriser l'implication des habitants dans la vie de la cité et de construire ensemble les projets de la ville.

#### **Ré�풔tive 2025**

- **Budget participatif** : lancement officiel, permettant aux habitants de proposer et voter des projets.
- **Consultation des riverains** : processus ayant abouti au renommage de la place Abbé Pierre en place Lucie Aubrac.
- **Conseil des Sages** : Commission Urbanisme : organisation de 5 ateliers et d'une réunion publique réunissant habitants, bailleurs, promoteurs, associations et partenaires institutionnels pour co-construire la Charte de l'Urbanisme - Commission Transition écologique et solidaire : participation aux déambulations urbaines et enquêtes auprès des seniors afin d'alimenter le futur plan d'action « Bien vieillir », dans le cadre de la démarche VADA.
- **Concertations préalables** : autour de nouveaux projets d'aménagement, notamment le futur quartier - l'avenue Foch, le bâtiment des notaires...
- **Accueil des nouveaux arrivants** : intégrer les nouveaux habitants à la vie locale.

#### **Perspectives 2026**

##### **❖ Projets récurrents**

- Accueil des nouveaux arrivants
- Concertations préalables
- Déambulations citoyennes
- ACTES
- Conseil des sages
- Budget participatif

#### **Budget 2026**

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	1470	
<b>Investissement</b>	25000	
<b>Total</b>	26470	

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Police Municipale**

#### **Contexte**

Le service maintient sa collaboration avec les services de la police nationale, notamment avec le poste de Montvilliers et s'emploie à assurer des missions de prévention et de proximité au plus près des administrés. L'effectif est de 6 policiers municipaux et 1 agent administratif.

#### **Rétrospective 2025**

##### **- La vidéo-protection**

Cette année, 1 caméra a été installée au parc des Salines afin de répondre à une problématique préoccupante pour les Montvillons vivant dans ce secteur. Le projet a représenté une dépense d'un peu moins de 20 000 €. Le Département et le FIPD ont été sollicités pour apporter une subvention sur ce projet.

##### **- Brigade motocycliste**

Le service a fait l'objet d'un don de deux motos 125 cm<sup>3</sup>, sérigraphiées Police municipale de la part du fourier, prestataire de la commune. Cet équipement est utilisé principalement dans le cadre des contrôles routiers, contrôles vitesse et lors des manifestations.

##### **- Acquisition de Pistolets à Impulsion Electrique (PIE) et caméras piétons**

Trois pistolets à impulsion électriques jumelés avec trois caméras piétons ont été achetés pour une somme globale de 27 200 € (cartouches et holsters compris).

Les 6 agents du service ont suivi une formation autorisant l'utilisation de ces armes

#### **Perspectives 2026**

##### **- La vidéo protection**

L'enveloppe de 20 000 € en investissement inscrite afin de pallier les éventuelles dépenses en pièces ou en caméras sera de nouveau inscrite.

Le contrat de maintenance du système de vidéo-protection notifié en début d'année 2025 permet de baisser l'enveloppe de 5 000 € en fonctionnement (2025 : 30 000 € => 2026 : 25 000 €).

#### **Budget 2026**

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	43 760 €	1 200 €
<b>Investissement</b>	20 850 €	400 €
<b>Total</b>	<b>64 610 €</b>	<b>1 600 €</b>

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Service Communication**

#### **Contexte**

Le service Communication assure sa mission à travers une communication dite externe qui a pour but d'informer les administrés des actions menées par la Ville ainsi que les services proposés au quotidien.

Le service assure également une mission de communication dite interne à destination des agents de la ville afin d'accroître le niveau d'information et d'échange au sein de la collectivité.

Le service Communication conçoit l'intégralité des supports de communication de la ville en régie qu'il s'agisse de création graphique, de mise en page ou de la conception de vidéo. Il travaille en collaboration avec l'ensemble des services municipaux.

#### **Rétrospective 2025**

- Mise en place d'une application mobile
- Continuité de l'action de communication globale

#### **Perspectives 2026**

- ❖ **Projets récurrents**
  - Magazine municipal
  - Communication des événements municipaux (print et web)
  - Echos de la Belle Etoile
  - Sortir (programmation culturelle)
  - Guide des associations
- ❖ **Projets en phase d'études**
  - Refonte de certains documents
  - Intranet
- ❖ **Projets à engager**
  - Travail sur le réseau de panneaux d'affichage

#### **Budget 2026**

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	<b>78 150.00</b>	<b>14 000.00</b>
<b>Investissement</b>	<b>900.00</b>	
<b>Total</b>	<b>79 050.00</b>	

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Département Ressources Service Restauration (121CU) – Infirmerie (119IM) – Entretien Ménager (125ME)**

#### **Contexte**

Le service Entretien – Restauration est en charge d'assurer l'ensemble de l'entretien ménager des locaux de la collectivité, que ce soit écoles, bâtiments municipaux ainsi que la restauration et le respect des règles HACCP au sein des écoles.

La Cuisine Centrale est en charge de la production et de livraison de repas en liaison froide pour les écoles et les résidences autonomie du CCAS

#### **Rétrospective 2025**

Le service entretien restauration a été réorganisé au cours de l'année 2025 suite au départ à la retraite de deux responsables de secteur.

Un poste a été supprimé avec un objectif d'optimiser les ressources au sein du service

Les priorités ont été revues à la fois pour optimiser et réajuster le travail au sein de la cuisine centrale et pour poser des organisations adaptées pour l'entretien des locaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 le regroupement de commandes entre Montivilliers, Octeville, Harfleur et Gonfreville l'Orcher est opérationnel avec un suivi rigoureux des commandes réalisées auprès des fournisseurs, avec un objectif de maîtrise des coûts des denrées toujours inflationniste.

Poursuite de la lutte contre le gaspillage alimentaire dans toutes les écoles.

Fin du déploiement des composteurs sur l'ensemble des écoles de la Ville.

#### **Perspectives 2026**

##### **❖ Projets récurrents**

- Poursuite du non gaspillage alimentaire dans les écoles et la cuisine centrale avec une personne positionnée en complément pour le suivi de cette mission
- Poursuite de l'ajustement budgétaire pour maîtriser les coûts des matières alimentaires
- Maîtrise et optimisation dans la gestion des produits d'entretien
- Poursuite de la maîtrise des achats de produits pharmaceutiques afin d'éviter une déperdition importante

##### **❖ Projets à engager**

- Définition en 2026 d'un projet de service pour optimiser les effectifs en fonction des locaux à entretenir : un ajustement des horaires de travail sera nécessaire ainsi qu'une priorisation d'entretien des différents sites
- Développement au sein des différents sites de charlots de pré imprégnation afin de permettre une réduction dans l'utilisation des produits et de l'eau
- Un travail de proximité entre le chargé de projet qualité en restauration et les résidences autonomie pour mener des audits et procéder aux corrections nécessaires en restauration
-

ROB 24 novembre 2025

**Budget 2025**

121 CU	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	488 570 €	120 000 €
<b>Investissement</b>	15 300 €	
<b>Total</b>	<b>503 870 €</b>	<b>120 000 €</b>

119 IM	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	1000 €	
<b>Investissement</b>	0	
<b>Total</b>	<b>1000 €</b>	

125 ME	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	26 500 €	
<b>Investissement</b>	6 400 €	
<b>Total</b>	<b>32 900 €</b>	

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### Administration Générale

#### Contexte

Le secteur de l'Administration Générale assume plusieurs missions essentielles. Il est notamment chargé de l'organisation des conseils municipaux, de la transcription manuscrite des procès-verbaux ainsi que de la reliure des registres des délibérations et décisions. Par ailleurs, il assure la gestion administrative et comptable de la direction générale et du service de communication.

#### Rétrospective 2025

Depuis la crise sanitaire COVID-19, l'ensemble des conseils municipaux sont retransmis par un prestataire extérieur via la chaîne YouTube de la Ville. Cette mesure a été pérennisée. La retranscription des conseils municipaux externalisée depuis la fin d'année 2022 a été reconduite également.

En 2024, suite à une interprétation juridique d'un nouveau texte, il a été constaté que les procès-verbaux n'avaient pas été reliés depuis plusieurs années. En conséquence, l'Administration Générale a dû remédier à cette situation en répartissant les dépenses sur plusieurs exercices, à raison d'une année de procès-verbaux par an.

#### Perspectives 2026

En raison des élections municipales, une séance supplémentaire a été programmée pour l'installation de la nouvelle équipe municipale. Ainsi, le nombre total de séances du conseil municipal pour l'année 2026 s'élèvera à sept.

Nous avons négocié et obtenu le maintien des tarifs pour la retransmission et la retranscription des conseils municipaux.

Suite à un courrier du 12 février 2024 de la préfecture de la Seine-Maritime portant sur la tenue des registres de délibérations du Conseil municipal, il a été retenu que la reliure doit porter uniquement sur les procès-verbaux du Conseil municipal qui contiennent à la fois le contenu des délibérations, l'ensemble des débats et le résultat des votes. Cette disposition permet de réaliser une économie de 1 000€ sur cette dépense. Cependant, les collectivités doivent veiller à la conservation des délibérations dans des conditions assurant leur pérennité et leur intégrité.

Bien que nous ayons réduit les frais de reliure en raison du nombre réduit de registres à relier, cette économie est absorbée par les coûts de retransmission et de retranscription du conseil supplémentaire.

Avec le nouvel organigramme du pôle Vie Culturelle, Educative, Sportive et Citoyenne, le budget de la Démocratie participative ne dépendra plus de l'Administration Générale.

#### ❖ Projets récurrents

- Conseils Municipaux
- Activités liées à la Direction Générale
- Accompagnement des directeurs de pôles Ressources et Vie Culturelle, Educative, Sportive et Citoyenne
- Accompagnement de la Responsable de service Communication

#### Budget 2026

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	18 670€	0
<b>Investissement</b>	0	0
<b>Total</b>	<b>18 670€</b>	0

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### ADMINISTRATION GÉNÉRALE

#### Service

#### SECRÉTARIAT DES ÉLUS

##### **Contexte**

Le service est constitué de deux agents à temps plein ainsi. Il a en charge les missions de secrétariat du Maire et des élus.e.s.

##### **Rétrospective 2025**

Le secrétariat des élus assure des fonctions essentielles au bon fonctionnement institutionnel et la coordination des services, notamment :

1. Un rôle pivot dans la transversalité administrative, il est une interface privilégiée entre les élus, les services municipaux, les partenaires ainsi que les administrés, la prise de rendez-vous, le suivi des doléances et la coordination de l'agenda.
2. Le soutien aux démarches administratives d'État pour la remise des médailles du travail, assurant ainsi un service de proximité pour les salariés du secteur privé.
3. L'accueil et l'accompagnement de deux stagiaires collégien (stage de 3<sup>e</sup>) et lycéen (stage de 2<sup>nde</sup>) : organisation d'un programme structuré adapté à leur parcours de découverte professionnelle.

##### **Perspectives 2026**

❖ **Projets récurrents**

- Cérémonies : mariages, Noces d'Or, Diamant...
- Alimentation
- Cérémonie de remise des diplômes d'honneur du travail secteur privé (agrafes et buffet)
- Vœux du Maire
- Adhésions, congrès des Maires
- Achat de médailles gravées aux armoiries de la Ville
- Formations et déplacements des élus

##### **Budget 2026 :**

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	9 550 €	
<b>Investissement</b>	0	
<b>Total</b>	9 550 €	

ROB 24 novembre 2025

**RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026****Qualité Organisation Prévention des Risques****Contexte****Qualité - Organisation :**

- Missions d'accompagnement organisationnel (études, propositions, suivis) et pilotage organisationnel de projets transversaux

**Sécurité au Travail :**

- Effectif au 1<sup>er</sup> septembre 2025 sur cette mission (Assistants de Prévention) : 1.2 ETP (+0.1 ETP / N-1)
- Déclinaison de la politique de prévention sécurité au travail avec la F3SCT

**Risques majeurs :**

- Acculturation et déploiement des dispositions du Plan Communal de Sauvegarde (dont exercices)
- Gestion et suivi de la réserve communale solidaire

**RGPD :**

- Actions de veille et de conformité au RGPD (avec la DSIN)

**Moyens Généraux :**

- Effectif au 1<sup>er</sup> septembre 2025 sur ce secteur : 5.8 ETP (+0.3 ETP / N-1 suite à la fin d'un temps partiel thérapeutique).
- Réponse technique et matérielle sur les événements, manifestations et besoins internes et externes
- Organisation des scrutins électoraux

**Rétrospective 2025****Qualité - Organisation :**

- Déclinaison du programme politique dans la feuille de route, suivi des actions politiques, et intégration des actions opérationnelles, suivi de leur avancement et conseil auprès des services (méthodologique)
- Amélioration de la maîtrise des événements et de leur suivi (fiches techniques, préparation, évaluation)
- Conseil et appui auprès des services (organisation, projets de pôle / service) ...

**Sécurité au Travail :**

- Suivi de la santé des agents, actions d'amélioration des conditions de travail et de la qualité de vie au travail
- Déclinaison du plan de prévention de la F3SCT
- Actions Qualité de Vie au Travail, Journée Prévention (TMS, tests auditifs)

**Risques majeurs :**

- Travail avec l'intercommunalité, le SDIS et l'ORMES
- Mise à jour du Plan Communal de Sauvegarde (PCS) et intégration de nouvelles ressources
- Gestion et administration technique de la Réserve Communale Solidaire (RCS)

**Moyens Généraux :**

- Appui aux événements municipaux et associatifs, aux projets internes
- Intégration de la gestion fêtes et cérémonies dans le périmètre du secteur (septembre 2025)
- Mission placement et régie des marchés hebdomadaires et Monti Marchés

**Perspectives 2026****Projets récurrents**

- Organisation des élections municipales de mars 2026 et des mises en œuvre des obligations réglementaires associées
- Intégration de la gestion des stocks de produits d'entretien
- Déploiement des plans d'actions liés à la politique de prévention des risques au travail
- Animation de la RCS
- Suivi de la feuille de route du mandat à venir
- Accompagnement organisationnel de la collectivité (projets de services, objectifs politiques...) en lien avec les orientations stratégiques, politiques, économiques et techniques retenues

**Projets en phase d'études**

- Participation aux différents projets de la collectivité (bâtiments abbatiaux phase 2, école, etc...)

**Budget 2026**

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	94 760,00 €	14 000,00 €
<b>Investissement</b>	21 000,00 €	0 €
<b>Total</b>	<b>115 760,00 €</b>	<b>14 000,00 €</b>

ROB 24 novembre 2025

**RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026****Service Accueil, Etat-Civil et Élections****Contexte**

L'année 2025 a une nouvelle fois été marquée par une intensification notable de l'activité, entraînant des retards ponctuels dans le traitement des missions relevant de l'État civil. Toutefois, la restructuration prévue dans le cadre du projet de service a permis d'améliorer significativement l'organisation interne, notamment pour la gestion des rendez-vous de biométrie, désormais centralisés dans les bureaux attribués situés à proximité de l'accueil de l'Hôtel de Ville.

Cette réorganisation a eu plusieurs effets positifs :

- Une meilleure répartition des flux, réduisant les temps d'attente et les nuisances sonores dans les espaces communs.
- Un cadre de travail plus serein pour les agents, leur permettant de se consacrer pleinement aux missions spécifiques de l'État civil.
- Une confidentialité accrue pour les usagers, certains rendez-vous étant désormais assurés dans les bureaux dédiés à la biométrie (PACS, projets de mariage, attestations d'accueil).

Par ailleurs, afin d'assurer une continuité du service lors des temps hebdomadaires hors public du service (les mardis matin), un agent est systématiquement positionné sur ce poste le mardi matin. Ces ajustements organisationnels se sont révélés positifs pour l'équilibre opérationnel au sein du service.

**Rétrospective 2025****Points saillants de l'année 2025**

- Modernisation du logiciel Elections ADAGIO permettant une gestion plus efficace des processus électoraux (septembre)
- Acquisition de nouvelles cases de columbarium au cimetière Brisgaret, en réponse à la demande croissante (en attente de livraison)
- Délocalisation de l'antenne Monod en mairie 2 semaines en juillet et 1 semaine en août (tension sur l'effectif)
- Renfort d'un agent à temps plein sur un poste de biométrie depuis le 20 janvier
- Recrutement de deux agents en remplacement des agents ayant fait l'objet d'une mobilité, actuellement en formation et sans signature (arrivées en janvier)
- Renforcement par le retour à temps plein d'un agent à l'accueil de l'HDV au 1<sup>er</sup> septembre
- **Effectif. Le service accueil-Etat civil se compose de :**
- 2 agents TP à l'accueil central de la mairie
- 1 agent TP au poste de biométrie
- 9 agents TP dont 1 un en arrêt maladie depuis le 7 février
- 2 agents temps partiel à 80% et 90%

**Perspectives 2026****Projets récurrents**

- Gestion des missions réglementaires : naissances, décès, mariages, mentions...
- Gestion des listes électorales : nouveaux inscrits, radiations, changements d'adresse...
- Gestion des cimetières : inhumations, exhumations, renouvellements de concession...

**Projets engagés**

- Continuité du plan d'actions quant à l'organisation en lien avec le projet de service pour le maintien d'un service public de qualité
- Elections municipales les 15 et 22 mars 2026
- Création du poste d'Adjointe à la responsable de service (en interne et à effectif constant)

**Budget 2026**

	Dépenses	Recettes
Fonctionnement	10 110 €	58 800 €
Investissement	37 100 €	
Total	470 210 €	58 800 €

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### Service DSIN

#### Contexte

Le Service des Systèmes d'Information et du Numérique (DSIN) poursuit sa mission de modernisation et de sécurisation des infrastructures informatiques au profit des services administratifs, du Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) et des écoles de la commune.

En 2025, plusieurs projets structurants ont été engagés pour renforcer l'efficacité et la qualité du service public : mise en place d'outils basés sur l'intelligence artificielle, développement d'un moteur de recherche pour les délibérations et d'un outil d'aide à la recherche de subventions. Ces projets auront un impact direct sur l'activité et le budget 2026.

Dans le même temps, le service a su réaliser des économies sur ses frais fixes, notamment en optimisant les coûts de téléphonie mobile grâce au recours à une centrale d'achat.

#### Rétrospective 2025

En 2025, les principales réalisations du DSIN ont porté sur :

- **Le déploiement d'outils innovants :**
  - Un moteur de recherche permettant un accès simplifié et rapide aux délibérations.
  - Un outil d'aide à la recherche de subventions pour faciliter le financement des projets de la collectivité.
  - L'intégration d'un module d'intelligence artificielle visant à automatiser certaines tâches et à assister les agents dans leur travail quotidien.
- **Des actions d'optimisation budgétaire :**
  - Réduction des dépenses fixes de téléphonie mobile grâce à l'adhésion à une centrale d'achat, contribuant à la maîtrise globale des coûts.

Ces actions s'inscrivent dans la continuité des efforts de modernisation et de rationalisation engagés ces dernières années.

#### Perspectives 2026

Pour 2026, le DSIN prévoit de poursuivre et d'amplifier ses efforts de modernisation et de sécurisation du système d'information avec les projets suivants :

##### Migration de la messagerie dans le cloud via Microsoft 365

Cette évolution permettra de moderniser l'outil de messagerie, d'améliorer la collaboration entre services et de renforcer la sécurité.

##### Prolongation des contrats de maintenance constructeur :

- **Infrastructure de serveurs** : renouvellement pour une durée de 3 ans.
- **Solution de sauvegarde** : renouvellement pour une durée de 2 ans.

Ces renouvellements permettront d'assurer la stabilité, la sécurité et la pérennité des infrastructures techniques tout en évitant de nouveaux investissements pendant toute la durée des contrats

##### Nouveau logiciel métier pour le service Éducation Enfance Jeunesse (si retenu au budget)

Ce projet comprend également le déploiement d'un **nouveau portail famille**, offrant une interface plus ergonomique et de nouveaux services en ligne pour simplifier les démarches des familles.

##### Poursuite des actions récurrentes

Maintien et sécurisation des systèmes d'information, accompagnement des utilisateurs (formations, support technique), gestion des équipements et veille technologique pour anticiper les évolutions du secteur.

#### Budget 2026

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	<b>399 010,00 €</b>	
<b>Investissement</b>	<b>128 500,00 €</b>	
<b>Total</b>	<b>527 510,00 €</b>	

ROB 24 novembre 2025

## RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026

### CENTRE SOCIAL JEAN MOULIN

#### Contexte

2026 sera la première année de mise en œuvre du projet social 2026-2029.

**L'animation globale :**

- Un lieu d'animation ouvert à tous qui s'adresse à l'ensemble de la population du quartier et plus sans distinction d'âges, de sexe, d'origine sociale ou géographique.
- L'accueil d'associations, de services hébergés, de groupes constitués pour favoriser le développement social local et la proximité des services aux habitants et usagers.
- Un lieu d'échanges, de rencontres, d'informations qui favorise le travail de lien social avec les habitants, les usagers, les services accueillis, les associations, les partenaires et les bénévoles.
- Le travail partenarial, pilier incontournable de la réussite et de l'efficacité des actions développées au centre social. Il garantit la continuité et la cohérence des actions sur le territoire.
- L'implication des habitants dans les actions et la vie du centre social (conseil de maison, bénévolat...)
- La participation aux projets politiques de la ville, et notamment la promotion du développement durable

**Et les 4 Axes :**

- Maintenir la position de structure ressources et relais de proximité du quartier
- Renforcer le soutien aux publics fragiles et prévenir les vulnérabilités
- Renforcer la coordination éducative autour de l'enfant et valoriser les parents
- Agir pour développer un environnement et des comportements inclusifs et favorables à la santé de tous = Vers une meilleure santé mentale

#### Rétrospective 2025

- Contrat de projet animation globale et collective famille (prestations de service CAF)
- Dispositif CLAS (prestation de service CAF)
- Mis en place de comité usagers - culture (financements CAF)
- Soutien à la parentalité (appel à projet subventionné : REAAP et Département 76)
  - ❖ Maintien des liens sociaux des séniors (appel à projet subventionné : Département 76)
  - ❖ Départ collectif AVS - (financements CAF)
  - ❖ Conventionnement CSJM/CARSAT – diagnostic territoire (financement CARSAT)

#### Perspectives 2026

**❖ Projets récurrents**

- Contrat de projet animation globale et collective famille (en renouvellement)
- Soutien à la parentalité
- Maintien des liens sociaux des séniors
- CLAS
- Accès à la culture
- Maintien du lien social de proximité

#### Proposition Budget 2026

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	<b>21 800 €</b>	<b>121 100 €</b>
<b>Investissement</b>	<b>4 000 €</b>	
<b>Total</b>	<b>25 800 €</b>	<b>121 100 €</b>

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Service Vie Associative et dispositifs de prévention**

#### **Contexte**

En 2025, le service a poursuivi le suivi de la vie associative : les associations ont été accompagnées dans leurs démarches et le déploiement de leurs activités, de leurs temps forts, en plus de l'instruction et le suivi de leurs demandes de subventions et/ou de prêt de salles ou d'équipement. Il est important de souligner que les associations sont toujours aussi nombreuses sur le Forum des associations et que le nombre de bénévoles reste croissant d'année en année sur les temps de formation proposés en partenariat avec Guide'asso.

2025 a été marqué par 3 échanges entre les villes de Montivilliers et Nordhorn dans le cadre du Jumelage : le départ de 18 jeunes Montivillons en avril, qui n'avait pas repris depuis 2019 avec le COVID, un accueil des photographes de Nordhorn en partenariat avec l'association Regards et Images et enfin l'accueil de 55 adultes dont 17 jeunes du groupe de musique Big Bang en septembre, pour les 60 ans de l'anniversaire de l'association Les amis du Jumelage Montivilliers Nordhorn.

Dans le cadre du nouveau contrat de ville 2024-2030, l'accompagnement des porteurs de projets communaux et intercommunaux s'est poursuivi. La reconduction des enveloppes de financements du Fonds de Solidarité Communautaire, de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, ainsi que le soutien financier des bailleurs Habitat 76 et Alcéane en direction d'associations ont permis de nouveaux projets sur les secteurs de veille active à destination des Montivillons.

Au travers du CLSPD, la dynamique opérationnelle des cellules de veille, avec l'implication des partenaires, a permis de poursuivre l'accompagnement des publics, le plus précoce possible. Pour prévenir les violences intrafamiliales et venir le plus en amont possible, le groupe de travail nommé « Relations garçon-filles », a de nouveau travaillé sur une programmation communale afin de sensibiliser un large public au travers de spectacle débat, expositions mises en place sur l'ensemble du territoire.

Enfin, le recrutement du médiateur prévention, sur un poste d'adulte relais, avec l'aide financière de l'Etat a permis de renforcer l'équipe de la Brigade Médiation Proximité Environnement et la déclinaison de projets de prévention.

#### **Retrospective 2025**

##### **PRÉVENTION**

- Suivi des cellules de veille et de l'assemblée plénière dans le cadre du CLSPD (Veille éducative et sociale et Tranquillité Publique),
- Suivi et accompagnement des situations en lien avec les membres du CLSPD (absentéisme scolaire, personnes vulnérables, VIF, accompagnement à la parentalité),
- Participation aux GPO concernant les problématiques repérées sur le territoire,
- Suivi et mise en place des Rappels à l'ordre, Travaux d'Intérêt Général,
- Encadrement d'un accueil jeunes hebdomadaire sur le quartier de la Coudraie en partenariat avec l'AHAPS,
- Actions de prévention dans les établissements scolaires (théâtre Forum, ...)
- Suivi du groupe de travail prévention Relations Garçons-Filles (spectacle débat, exposition)
- Programmation communale de prévention contre les violences faites aux femmes,

ROB 24 novembre 2025

- Suivi de la cellule stratégique VIF au niveau de l'agglomération,
- Suivi des situations avec la mise en place de la Brigade Médiation Proximité Environnement,
- Mise en place d'actions de sensibilisation (ramassage des déchets avec les établissements scolaires, les accueils de loisirs...)
- Encadrement du dispositif Montisport,

#### **POLITIQUE DE LA VILLE**

- Suivi Politique de la Ville avec le GIP (projets communaux et intercommunaux),
- Mise en place de la programmation 2025 (actions communales et intercommunales : fast dating Job 76, Reboost...),
- Pilotage de la journée intercommunale VIF pour les professionnels en décembre 2025,
- Développer les temps de participation citoyenne autour de la culture sur les secteurs de veille active (temps conviviaux autour des Montispectacles sur le quartier Bréquigny et aux abords du Centre Social Jean Moulin et mise en place du Bal des sorciers, en lien avec le service culturel)

#### **VIE ASSOCIATIVE**

- Pilotage du Forum des Associations et du Bénévolat,
- Suivi des associations (suivi des subventions, gestion des salles municipales, demandes de matériel...),
- Suivi de l'entrée unique pour les associations non sportives (locations de salles, demandes de matériel, mise en place des projets : Montigeek, vide greniers, Octobre rose...)
- Suivi de la valorisation des locaux concernant les associations,
- Accompagnement des associations (suivi des projets, mise en place des manifestations...),
- Mise en place du programme Form'asso en partenariat avec Guide asso,
- Suivi des Jumelages (départ des jeunes de Montivilliers en avril 2025, accueil des photographes de Nordhorn en partenariat avec l'Association Regards et Images et accueil des familles de Nordhorn en septembre 2025).

#### **Perspectives 2026**

##### **❖ Projets récurrents**

- Suivi du CLSPD et déclinaison opérationnelle (suivi des instances, actions de prévention, suivi des dispositifs...)
- Suivi de la Politique de la Ville et Vie des quartiers
- Suivi de la Vie associative

##### **❖ Projets à engager**

#### **VIE ASSOCIATIVE**

- Accueil des jeunes de Nordhorn à Montivilliers en mars 2026.

#### **PREVENTION**

- Mise en place d'un atelier futsal à destination des jeunes âgés de 11 à 17 ans Montivillons et/ou scolarisés à Montivilliers
- Poursuivre la programmation communale sur les VIF en renforçant des actions autour de la journée internationale des droits des femmes en mars 2026

#### **Budget 2026**

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	<b>2 266 920€</b>	<b>24 400€</b>
<b>Investissement</b>	<b>2 000€</b>	
<b>Total</b>	<b>2 268 920€</b>	<b>24 400€</b>

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Département Attractivité et Grands Projets**

#### **Budget Principal – 109 DE**

#### **Aménagement Urbain Durable, Actions Foncières et Urbanisme communal**

#### **Contexte**

L'Aménagement Urbain Durable communal comprend les études, médiations et animations liées à l'aménagement urbain. Depuis 2020, la ville de Montivilliers utilise l'ensemble des prérogatives à sa disposition pour mieux maîtriser l'aménagement urbain en associant la population aux projets dans une démarche de co-construction, gage d'acceptabilité.

L'action foncière porte sur une démarche de mise en vente par la Ville de son Patrimoine bâti afin de favoriser l'émergence de projets structurants sur le territoire en optimisant les biens dont elle n'a pas l'utilité. Elle porte également sur l'entretien, la mise en valeur du Patrimoine ne pouvant être cédé et trouve un usage à ces derniers (occupation par une association, mise en location à des particuliers...). L'urbanisme communal comprend le dispositif d'aide au ravalement de façade.

#### **Rétrospective 2025**

La Ville a poursuivi sa démarche de rationalisation budgétaire à travers une gestion rigoureuse de son patrimoine. Dans le cadre des opérations foncières engagées en 2025, a été réalisé la mise en œuvre de son plan de gestion des biens bâties et non bâties, incluant des cessions notamment celle du terrain de la rue des Verdiers au profit de la SCI Monti Ange et des acquisitions, ainsi que des mises en location et des prises à bail. Par ailleurs, des diagnostics relatifs à l'état sanitaire des bâtiments et des évaluations de performance énergétique ont été actualisés afin d'améliorer la connaissance de certains biens vacants, en vue de leur vente ou de leur mise en location.

Dans le cadre du projet de Parc Jardin de la Sente des Rivières, la Ville a poursuivi son engagement dans la démarche d'obtention du label Tourisme et Handicap, ainsi que dans la régularisation foncière non acquise.

#### **Perspectives 2026**

##### **❖ Projets récurrents**

- Ventes/Acquisition, mise en location/prise à bail et études préalables à ces réalisations ;
- Révision des loyers ;
- Entretien du patrimoine bâti et non bâti de la Ville ;
- Instruction des dossiers de demande de subvention pour le ravalement de façade ;
- Suivi de l'OPAH
- Suivi des projets, recours et contentieux en urbanisme

##### **❖ Projets en phase étude pour cession et acquisition**

- Acquisition de la parcelle dite « SNCF » dans le cadre du projet de Parc Jardin à la Communauté Urbaine ;
- Nouvelles cessions de terrains constructibles par le biais d'Agorastore
- Nouvelles cessions de bâtiments vacants par le biais d'Agorastore

##### **❖ Projets en phase étude pour le dispositif ravalement de façade**

- Refonte du dispositif et de la délibération en vigueur

ROB 24 novembre 2025

## Transitions écologiques

### Contexte

Cette partie du budget est relative aux actions en faveur de la transition écologique communale.

### Rétrospective 2025

Mise en œuvre des projets inscrits dans notre plan d'actions biodiversité, notamment l'organisation de la Fête de la Nature avec 9 animations labellisées au niveau national.

Poursuite des actions dans le cadre de Territoire Engagé pour la Nature et constitution d'un nouveau dossier pour renouveler notre candidature (2026 – 2028)

Buglise : de plus en plus d'activités sur le site (école du dehors, pique-nique, peinture, animations nature, création d'un bassin pédagogique, cafés Buglise,...) Modification du règlement de location de salle communale pour y intégrer la maison, réservation du site via 3Douest

Accompagnement de deux classes dans le cadre de la labellisation Aire Terrestre Educative

### Perspectives 2026

#### ❖ Projets récurrents

Organisation des deux événements festifs : la Fête de la Nature en mai et Fête de l'automne en novembre ;

Programmation d'animations biodiver'cité tout au long de l'année, animations en lien avec l'ABC ;

Plantations sur la commune : verger, 1Naissance1Arbre, micro-forêt, aménagements comestibles

Inventaires : Propage, Sciences participatives

Suivi des subventions aux particuliers liées à l'acquisition de récupérateurs d'eau et à la plantation de haies

Suivi des associations : La Cépée, CAUE, convention de partenariat avec La Roue Libre, MHVN

Veille et expertise autour des transitions écologiques, accompagnement des services, échanges avec les partenaires

Newsletter : création de nouveaux contenus tous les trimestres

Rédaction d'articles pour le Montivilliers Magazine et/ou le site internet de la ville

#### ❖ Projets en phase d'études

Nouveaux projets portés dans le cadre de notre candidature Territoire Engagé pour la Nature :

- HAIES : nouvel dynamique de plantations à mettre en œuvre avec LHSM pour répondre à leurs projets de plantations compensatoires, développement du partenariat avec le CAUE afin de promouvoir les aides financières pour la plantation de haies auprès des particuliers
- MARE : création et restauration des mares sur le territoire communal (terrain public et privé)
- Collaboration avec le Groupe Mammalogique Normand afin de favoriser les continuités écologiques pour la petite faune via le dispositif Piqu'en Ville
- Permis de végétaliser : mise en place de plantation au pied de certains bâtiments communaux en impliquant les agents de la ville
- Réflexion autour de la pépinière communale
- Promotion des aires terrestres éducatives sur le territoire de la commune

Buglise : four à pain, animations récurrentes Fresque du climat

Aménagement favorable à la santé : la Sente aux eaux

Végétalisation des cours d'école : développement du projet 1Classe1Arbre

Bilan de l'inventaire des Arbres remarquables à réaliser auprès des Montivillons (suite intégration au PLUi)

Evaluer la pollution lumineuse nocturne

Participation aux réflexions concernant la trame verte du nouveau quartier

Echanges avec LHSM dans le cadre de la politique foncière agricole

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Département Attractivité et Grands Projets**

#### **Budget Principal – CAE**

##### **Climat Air Energie**

###### **Contexte**

En 2022, la ville s'est engagée dans une démarche « Territoire Engagé pour la Transition Ecologique » afin de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Au printemps 2023, elle a adopté son premier plan d'actions Climat Air Energie comprenant 8 axes stratégiques déclinés en 33 actions opérationnelles.

###### **Rétrospective 2025**

Un travail de synthèse et de valorisation des actions réalisées par les différents services a été mené afin de valoriser le travail accompli lors de la visite annuelle en avril 2025. La Ville présentant un score de 39,4 % d'actions réalisées par rapport au référentiel a pu s'engager dans une demande de labellisation niveau deux étoiles auprès de l'ADEME. Le dossier a été déposé en septembre. L'audit est prévu le 28 novembre 2025.

###### **Perspectives 2026**

###### **❖ Projets récurrents dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'actions CAE**

- Animation du réseau des Référents climat : rendez-vous individuels, accompagnement dans la mise en œuvre des missions
- Préparation et animation des COTECH, programmation du COPIL, mise à jour des outils de suivi
- Veille et expertise autour des transitions écologiques et énergétiques, accompagnement des services
- Suivi des associations, développement des partenariats, mise en réseau
- Rédaction d'articles pour le Montivilliers Magazine et le site internet de la Ville
- Tutorat d'un jeune en mission service civique Eco gestes

###### **❖ Projets en phase étude**

- Biodéchets : sensibilisation des agents au tri des biodéchets sur tous les sites de restauration de la Ville + tri des déchets
- Mise en place de la charte des éco manifestations
- Axes prioritaires à développer :**
- Mobilité : poursuivre de notre Plan de Déplacement Administration, analyse des résultats et mise en œuvre du plan d'actions
- Energies renouvelables : programmer des animations tout public avec ECLORE afin de développer les projets participatifs et citoyens
- Sensibiliser et former les agents et les élus
- Mise en œuvre de la stratégie patrimoniale en collaborant avec Réseau Habitat Participatif Normand
- Mobiliser les entreprises et les commerçants
- Réduire les risques inondations

ROB 24 novembre 2025

## Action économique & démographie médicale

### Contexte

Cette partie du budget est relative à la « Démographie médicale » et a pour but de proposer des solutions d'installation aux professionnels de santé dans le centre-ville et à la Belle-Etoile. Elle comporte également l'action économique relative au soutien au commerce de proximité et à la tenue des marchés hebdomadaires, et exceptionnels.

### Rétrospective 2025

Des animations commerciales et artisanales ont été menées par l'union commerciale du centre-ville. La convention de partenariat a été reconduite pour 3 ans. L'association des Hallettes a été dissoute. Les marchés exceptionnels se sont poursuivis avec la tenue de la 6<sup>ème</sup> édition des Monti-marché d'Eté et la 3<sup>ème</sup> Foire aux Arbres.

### Perspectives 2026

#### ❖ Projets récurrents

- Les partenariats sous forme de convention avec l'Union Commerciale du centre-ville.
- Organisation des marchés exceptionnels (Monti Marché et Foire de l'arbre).
- Prélèvement des droits d'occupation du domaine public dont taxis, terrasses et convoyeurs de fonds.
- Encaissement des recettes liées aux différents marchés.
- Prélèvement de la Taxe Locale sur la Publicité et les Enseignes (TLPE).
- Prélèvement de l'occupation du domaine public : foodtruck hebdomadaire sur le parking du stade Dupont et les distributeurs alimentaires sur le parking du centre équestre

#### ❖ Projets en phase d'animation

- Réorganisation du marché hebdomadaire.
- Professionnels de santé en Centre-Ville : suivi et animation, dans le cadre des rencontres avec des professionnels de santé ;
- Actions auprès des entreprises dans le cadre du CAE
- « Les Montinales »

## Pôle Attractivité et Grands Projets Budget Principal – 109 DE

	Dépenses	Recettes
<b>Fonctionnement</b>	128 330,00 €	127 400,00 €
<b>Investissement</b>	51 000,00 €	117 000,00 €
<b>Total</b>	179 330,00 €	244 400,00 €

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Pôle Attractivité et Grands Projets**

#### **Budget Annexe Assujetti à TVA – Actions économiques**

##### **Contexte**

Ce budget porte sur les actions économiques entraînant des recettes de type loyers des hôtels et pépinières d'entreprises, des Hallettes « Village d'artisans d'art », de la location des terrains dans le cadre d'une activité d'entreprise et la cession de terrains sur les zones d'activités communales.

##### **Rétrospective 2025**

Les Hallettes sont entièrement occupées avec 4 baux commerciaux et 5 baux dérogatoires. De nouveaux tarifs ont été adopté pour la mise en location à la journée de l'Atelier et de la Petite Ephémère.

La boutique éphémère a occupé pour sa dernière saison l'ancienne gare, local désormais destiné à une autre vocation.

Deux bureaux ont été libérés au sein de la pépinière d'entreprise et l'entrepôt vacant depuis plusieurs mois est loué depuis mai 2025.

##### **Perspectives 2026**

###### ❖ **Projets récurrents**

- Perception des recettes de loyers/location et refacturation de la taxe foncière et des fluides (uniquement baux commerciaux) des « Hallettes village d'artisans d'art » ;
- Perception des loyers des locaux commerciaux propriété privée de la ville ;
- Perception de la taxe foncière refacturée aux locataires

###### ❖ **Projets en phase d'études**

- Fin de bail avec l'entreprise OGF, locataire du 1 place François Mitterrand
- Vente de l'ancienne droguerie
- Vente des parts détenues en indivision par la Ville 49-51 rue Victor Lesueur

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	54 200,00 €	205 000,00 €
<b>Investissement</b>		
<b>Total</b>	54 200,00 €	205 000,00 €

ROB 24 novembre 2025

## **RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026**

### **Pôle Attractivité et Grands Projets**

#### **Budget Annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville**

##### **Contexte**

Répondant à un manque de logements sur la commune, le projet de nouveau quartier consiste en une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur les parcelles situées à l'Ouest du Quartier de la Belle Etoile entre les hameaux de Réauté et de Fréville.

Le montage de l'opération est à ce jour défini, l'aménagement de nouveau quartier sera concédé à un aménageur tout en poursuivant l'implication des habitants de la ville. C'est un travail au long cours qui se poursuivra dans les prochaines années.

##### **Rétrospective 2025**

En 2025 la Ville a mené la concertation obligatoire dans le cadre de la procédure de ZAC qui a donné lieu à un bilan de concertation qui a été délibéré au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Elle a également lancé la procédure de recrutement d'un concessionnaire, qui a donné lieu à des négociations, afin de s'assurer que la Ville choisisse le candidat qui répond au mieux à ses ambitions qualitatives en confirmant notamment son souhait de labelliser son projet Habitat et Qualité de vie pour la réalisation des 428 logements ainsi qu'aux enjeux financier d'un budget annexe entraînant des répercussions sur le budget principal.

##### **Perspectives 2026**

###### **❖ Projets récurrents**

- Le remboursement des emprunts déjà contractés ;
- La rémunération des agents de service ;
- Le suivi de la concession d'aménagement

###### **❖ Projets en phase d'études**

- Réalisation de la coulée verte en régie : recrutement d'un MOE, réalisation des études nécessaires pour mener à bien ce projet.

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	284 380,00 €	0,00 €
<b>Investissement</b>	0,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	284 380,00 €	0,00 €

ROB 24 novembre 2025

**RAPPORT D'ORIENTATION BUDGETAIRE 2026****Pôle Attractivité et Grands Projets****Budget Annexe Lotissement communal Quartier du Temple****Contexte**

Cette unité foncière, anciennement terrain « des services techniques » est constructible à vocation d'habitation. Aussi un projet de viabilisation est prévisible. Ce terrain a été diagnostic « pollué » en 2018. La Ville prend toutes les dispositions juridiques nécessaires pour que cette opération n'impacte pas négativement le budget.

**Rétrospective 2025**

Une partie des salaires des agents affectés à l'opération a été imputée sur ce budget annexe. Une autre dépense concerne la provision pour le remboursement de 50% des études réalisées par Habitat 76 dans le cadre du projet initial une provision de 57 316 € HT est prévue.

**Perspectives 2026****❖ Projets récurrents**

- L'entretien (réalisé en régie)
- Une partie des salaires des agents du service sera imputée au projet

**❖ Projets en phase d'études**

- Lancement d'un appel à projet promoteur pour vendre les parcelles en l'état ;
- La Ville doit également solliciter des organismes pour collecter ses actes de propriété.

	<b>Dépenses</b>	<b>Recettes</b>
<b>Fonctionnement</b>	8 500,00 €	0,00 €
<b>Investissement</b>	0,00 €	0,00 €
<b>Total</b>	8 500,00 €	0,00 €

ROB 24 novembre 2025

# Annexes - 3

**LOCAL NOVA - NOTATION FINANCIERE –  
MILLESIME : 2024 - MONTIVILLIERS**



**local**notation

L'intelligence financière  
pour les collectivités locales

LocalNova©/LocalNotation. Tous droits réservés.  
Les résultats ne sauront engager la responsabilité de LocalNova.

**MONTIVILLIERS****localnova**

Madame, Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser, sous pli confidentiel, votre rapport de notation financière 2020/2024.

Le présent rapport est destiné aux communes dont les fondamentaux financiers sont très favorablement équilibrés ainsi qu'à celles dont les décisions de gestion les ont significativement améliorés (cf. échelle de notation ci-après).

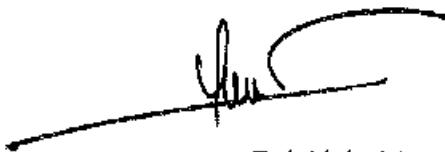
Comme nos valeurs nous dictent que la liberté d'informer vous incombe, notre liberté de communiquer nous rappelle qu'il convient de vous rassurer sur le professionnalisme qui préside à notre démarche :

- Notre méthode d'évaluation respecte tous les standards d'évaluation existants.
- Notre notation s'accompagne par transparence de vos points de force et de faiblesse sans omettre les pistes de progression
- Nos applicatifs web dédiés à l'intelligence financière sont utilisés par plus de 900 collectivités locales

Nous vous accordons par la présente le droit d'en faire un usage interne, mais aussi externe sans en déformer la nature, ni la tonalité, dans le respect de nos droits de propriété et de nos réserves de responsabilités.

Je reste avec mes équipes à votre disposition si vous souhaitez des explications complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, le Maire, mes respectueuses salutations.



Frédéric Maury  
Président Fondateur

**ÉCHELLE DE NOTATION FINANCIÈRE LOCALNOVA****Méthodologie**

La notation financière\* LocalNova est calculée à partir d'un applicatif expert adapté aux spécificités des collectivités locales et tenant compte des techniques d'évaluation conventionnellement utilisées. Elle a pour vocation essentielle d'éclairer les collectivités sur les techniques existantes et de les intégrer dans leur processus décisionnel.

La méthodologie de notation repose sur l'examen de plusieurs critères d'étude portant sur les données budgétaires en valeur absolue, les principaux ratios financiers et fiscaux (section de fonctionnement, section d'investissement, endettement, fiscalité) mais aussi l'environnement économique. La Notation n'est majoritairement obtenue qu'en considération des données quantitatives propres à la collectivité. Elle est produite de manière indépendante et résulte de l'application exclusive d'une modèle statistique et quantitatif.

\*Elle ne saurait engager la responsabilité de LocalNova. Il est opposable à des tiers, n'en souscrire que sous délivrance par des organismes agréés dans le cadre de recherche d'investisseurs.

Notation	Appréciation générale	Équivalence
3A	Qualité situation financière excellente	I 20/20 10/10
2A+	Qualité situation financière très bonne +	N 19/20 9/10
2A	Qualité situation financière très bonne	V 18/20 8/10
2A-	Qualité situation financière très bonne -	S 17/20 7/10
1A+	Qualité situation financière bonne +	T 16/20 6/10
1A	Qualité situation financière bonne	I 15/20 5/10
1A-	Qualité situation financière bonne -	S 14/20 4/10
3B+	Qualité situation financière moyenne +	E 13/20 3/10
3B	Qualité situation financière moyenne	R 12/20 2/10
3B-	Qualité situation financière moyenne -	S 11/20 1/10
Notation	Appréciation générale	Équivalence
2B+	Qualité situation financière médiocre +	N 10/20
2B	Qualité situation financière médiocre	O 9/20
2B-	Qualité situation financière médiocre -	N 8/20
1B+	Qualité situation financière mauvaise +	I 7/20
1B	Qualité situation financière mauvaise	V 6/20
1B-	Qualité situation financière mauvaise -	S 5/20
3B	Qualité situation financière très mauvaise	T 5/20
2C	Qualité situation financière dégradée	I 3/20
1C	Qualité situation financière défaut	S 2/20
D	Qualité situation financière défaut structurel	R 1/20

# NOTATION

• FINANCIÈRE •

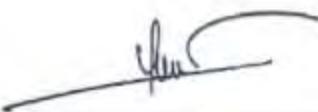
LE CERTIFICAT EST DÉLIVRÉ À

**MONTIVILLIERS**



15/08/2025

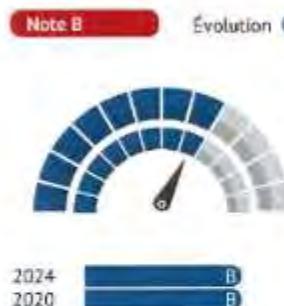
DATE

  
**localnova**

Le présent document est émis par la collectivité territoriale de la Communauté de Communes du Val d'Europe. Il est destiné à l'information et à la consultation du public. Il ne peut être reproduit, modifié ou diffusé sans l'autorisation préalable de la collectivité territoriale de la Communauté de Communes du Val d'Europe.

MONTIVILLIERS

**localnova****NOTE FINANCIÈRE RÉALISÉE D'APRÈS  
LES COMPTES DE GESTION 2020 ET 2024****NOTATION FINANCIÈRE 2020****NOTE 2020***Correction notation incluant État***NOTATION FINANCIÈRE 2024\*****2A***2A-***NOTE 2024***Correction notation incluant État***2A+***2A-***ÉVOLUTION 2020/2024****NOTE PAR DÉFAUT****2A****VENTILATION PAR FAMILLE DE RATIOS****FONCTIONNEMENT  
R1****ÉPARGNE  
R2****ÉQUIPEMENT  
R3****FISCALITÉ  
R4****ENDETTEMENT  
R5****STRATE DE COMPARAISON****Examen dynamique et comparé de 6 rubriques et 35 ratios financiers****Population DGF : 15 809****Strate de comparaison : de 10 000 à 20 000***La notation financière 2024 est une notation intrinsèque ne tenant pas compte de la note Etat.*

**MONTIVILLIERS****localnova****— FONCTIONNEMENT - R1****— ÉPARGNE - R2****— ÉQUIPEMENT - R3****— FISCALITÉ - R4****— ENDETTEMENT - R5****— NOTATION GLOBALE**

CA 2024	CA 2020
Notation financière 2A+	Notation financière 2A
Qualité Très bonne +	Qualité Très bonne
Évolution (n/n-1) Favorable	

**— VENTILATION DE LA NOTATION**

Ratio(s) fournis à titre indicatif. NOTATION DÉFINIE SUR LA BASE DE L'EXAMEN CROISE DE 35 RATIOS

Ce document a été édité par Localnova sur la base des données des comptes de gestion de la collectivité.

Son usage est strictement confidentiel et sa diffusion reste de la seule responsabilité de la collectivité. La méthodologie est accessible sur [www.localnova-financial.com](http://www.localnova-financial.com).

## GRANDES MASSES FINANCIÈRES

## — Vue d'ensemble

	2020	2021	2022	2023	2024	Variation annuelle moyenne du montant moyen sur la période %
<b>ÉQUILIBRES FINANCIERS</b>						
<b>RECETTES RÉELLES DE FONCTIONNEMENT</b>	20 731 557	21 136 023	22 734 720	23 497 594	22 829 360	2,1
<b>RECETTES DE GESTION</b> (hors D66, D67 & D68)	20 346 686	19 692 651	21 016 052	22 465 274	22 829 360	2,5
donn fiscalité directe locale (R71, actuel, caténaire)	10 142 875	10 644 277	11 088 990	11 869 652	12 420 121	2,3
donations & participations (R74)	4 095 027	3 591 991	3 754 669	4 232 850	3 602 182	-0,5
<b>DÉPENSES RÉELLES DE FONCTIONNEMENT</b>	17 880 344	18 746 931	20 889 188	18 939 304	19 074 567	1,2
<b>DÉPENSES DE GESTION</b> (hors D66, D67 & D68)	17 506 623	18 451 518	19 261 411	18 673 170	18 829 359	1,3
donn dépenses de personnel (D012)	10 958 836	11 112 121	11 934 016	11 901 318	11 819 166	0,9
<b>ÉPARGNE DE GESTION</b>	1 460 065	1 201 213	1 751 321	3 797 104	4 000 021	1,1
Frais financiers	214 855	167 180	127 457	169 975	243 933	0,0
Solides financiers, exceptionnels et provisions	-9 297	109 866	-1 111 472	758 175	-1 295	0,0
<b>EPARGNE BRUTE (CAF)</b>	2 615 913	2 143 799	512 592	4 380 104	3 754 793	1,1
<b>CAF COMPTABLE (yc- travaux en règle)</b>	2 635 915	2 143 799	512 592	4 380 104	3 754 793	1,1
Amortissement du capital de la dette	1 431 872	1 355 040	1 309 051	996 402	991 472	-0,4
<b>EPARGNE NETTE (CAF NETTE)</b>	1 204 041	789 759	796 359	5 383 402	2 763 371	1,6
<b>CAF NETTE COMPTABLE (yc- travaux en règle)</b>	1 204 041	789 759	796 359	5 383 402	2 763 371	1,6
<b>DÉPENSES D'INVESTISSEMENT</b> (yrs. détaillés)	4 413 950	2 737 689	5 250 325	5 888 882	4 105 848	-0,3
<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b> (yrs. détaillés)	2 684 559	2 003 417	3 420 112	1 517 552	2 647 508	0,0
Emprunts nouveaux	800 000	570 000	0	2 515 000	2 300 000	1,5
<b>SOLDE DE CLÔTURE REPORTÉ</b>	3 191 671	5 466 320	3 547 596	3 464 255	4 791 827	1,6
<b>RÉSULTAT DE CLÔTURE AU 31/12</b>	3 466 321	4 093 807	2 921 044	4 791 827	8 396 658	4,9
<b>ENCOURS DE DETTE AU 31/12</b>	7 937 249	7 159 210	5 623 139	7 141 757	8 450 535	0,5
						1,64 %

**M\_DL251124\_191**

**REMISE POUR MME CAROLE LEFRANCOIS SUR ASTREINTE LIE A L'ARRETE DE PERIL 18 PLACE FRANCOIS MITTERRAND**

**M. Eric LE FEVRE, Adjoint au Maire** –Dans le cadre de l'arrêté n° M\_AR2502\_076 de mise en sécurité (procédure ordinaire) de l'immeuble situé au 16-18, place François-Mitterrand, en date du 11/02/2025, le rapport définitif dressé par Monsieur Michel Schulligen, expert désigné par ordonnance de Monsieur le président du tribunal administratif de Rouen en date du 15 juillet 2024, conclut à l'urgence de la situation et à la nécessité d'appliquer la procédure prévue par le code de la construction et de l'habitation.

À cet effet, deux copropriétaires sont mis en demeure d'effectuer les travaux nécessaires pour sécuriser les lieux :

- Madame Carole Lefrançois, domiciliée au 102, rue du Général-de-Gaulle – 76310 Sainte-Adresse, propriétaire du bien situé au 18, place François-Mitterrand à Montivilliers, AL 0318 – situé au rez-de-chaussée, ou ses ayants droit ;
- Monsieur Claude Dick, en qualité de gérant de la SCI Société de Promotion de l'Abbaye et de la SCI de la Place François-Mitterrand, Pharmacie de la Concorde – 97351 Matoury, Guyane française, propriétaire du bien situé au 16-18, place François-Mitterrand à Montivilliers, AL 0318 – situé au 1er étage et les attenants de la parcelle.

Les travaux à réaliser sur le bâtiment comprennent notamment :

- un diagnostic et un rapport structurel du bâtiment situé au 16-18, place François-Mitterrand ;
- un diagnostic et un rapport parasitaire de l'immeuble situé au 18, place François-Mitterrand.

Ces rapports et diagnostics sont indissociables pour une bonne connaissance de l'état réel des structures du bâtiment situé au 18, place François-Mitterrand, et pour la mise en œuvre de travaux de confortement pérennes à mettre en œuvre.

En cas de non-exécution des travaux prescrits à l'article 1er à l'issue du délai imparti, les copropriétaires pourront, d'une part, être solidairement redevables d'une astreinte d'un montant de 150 € par jour de retard, conformément aux dispositions de l'article L.511-15 du code de la construction et de l'habitation, et, d'autre part, les travaux pourront être exécutés d'office à leurs frais.

Selon les arrêtés n° M\_AR2508\_441 et n° M\_AR2508\_442 rendant redevable d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne de l'immeuble situé au 16-18, place François-Mitterrand, les astreintes s'appliquent à compter du 1er septembre 2025 pour un montant journalier de 150 € réparti comme suit pour Madame Carole Lefrançois 39,15 € et Monsieur Claude Dick 110,85 €.

Madame Carole Lefrançois a saisi la collectivité afin de solliciter l'abandon des astreintes qui lui ont été notifiées. Notamment par courrier en date du 05/05/2025, elle justifie l'impossibilité, en tant que copropriétaire minoritaire, d'engager seule les travaux prescrits, cette situation échappant à sa volonté.

Par ailleurs, il ressort de son courrier qu'elle a entrepris l'ensemble des démarches déterminantes pour accélérer la désignation d'un syndic de copropriété, condition indispensable à la réalisation des travaux.

Il est donc proposé au conseil municipal de délibérer pour accorder une remise de cette astreinte à compter du 1er septembre 2025 jusqu'au démarrage des travaux, sauf délibération contraire du conseil en cas d'évolution du dossier, notamment si Monsieur Claude Dick apportait des éléments à la ville prouvant le blocage du démarrage des travaux par Madame Carole Lefrançois.

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** l'arrêté n° M\_AR2502\_076 de mise en sécurité (procédure ordinaire) de l'immeuble 16-18, place François-Mitterrand, en date du 11/02/2025,

**VU** l'arrêté n° M\_AR2508\_442 rendant redevable d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne pour l'immeuble 16-18, place François-Mitterrand, concernant Mme Carole LEFRANCOIS,

**VU** l'arrêté n° M\_AR2508\_441 rendant redevable d'une astreinte administrative en matière de lutte contre l'habitat indigne pour l'immeuble 16-18, place François-Mitterrand, concernant M. Claude DICK,

**VU** le courrier de Mme Carole LEFRANCOIS en date du 05/05/2025 et ses pièces annexées

**CONSIDÉRANT**

- la bonne foi de Mme Carole LEFRANCOIS,

- la nécessité d'accorder à Mme Carole LEFRANCOIS la remise des astreintes l'impactant sur ce dossier.

**Sa commission municipale, Finances réunie le 21 novembre 2025, consultée ;**

**Après en avoir délibéré,**

**DÉCIDE**

- **D'autoriser** la remise des astreintes de Mme Carole LEFRANÇOIS sur ce dossier,
- **D'émettre** en parallèle un titre d'astreinte à l'encontre de Mme Carole LEFRANÇOIS et l'émission d'un mandat correspondant pour le même montant à l'imputation 6577 : Remises gracieuses.

**Imputation budgétaire**

Exercice 2025 et suivants

Budget principal

Sous-fonction et rubrique : 01

Nature et intitulé : 6577 : Remises gracieuses

Montant de la dépense : Correspondant au montant des titres émis à l'encontre de Mme Carole LEFRANÇOIS, sur la période comprise entre le 1er septembre et la date de démarrage des travaux.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Et enfin, nous avons une dernière délibération. C'est encore Monsieur LE FÈVRE parce qu'on est sous le biais des finances et Monsieur LE FÈVRE va nous présenter cette délibération, qui est assez technique. On l'a plutôt abordée lors de la commission finances, mais vous allez nous l'expliquer, je crois, avec une synthèse. Je vous donne la parole, Monsieur LE FÈVRE.*

**M. Éric LE FÈVRE** – *Merci, Monsieur le Maire. Il s'agit de la suite donnée dans le cadre de l'arrêté de mise en sécurité de l'immeuble situé 16-18 Place François Mitterrand en date du 11 février 2025. C'est l'immeuble qui a actuellement des étages pour le sécuriser.*

*Au regard de l'urgence de la situation, l'expert désigné par le président du tribunal administratif a mis en demeure les deux propriétaires afin qu'ils effectuent les travaux nécessaires pour sécuriser les lieux.*

*Il s'agit d'une propriétaire que je nommerai Madame L. et d'un propriétaire que je nommerai Monsieur D. Les travaux à réaliser sur le bâtiment comprennent notamment un diagnostic et un rapport structurel, un diagnostic et un rapport parasitaire. Ces rapports et diagnostics sont indispensables pour la mise en œuvre des travaux.*

*En cas de non-exécution des travaux, les copropriétaires se verront une astreinte de 150 € par jour à dater du 1<sup>er</sup> septembre 2025, répartie de la façon suivante : Madame L. 39,15 €, Monsieur D. 110,85 €.*

*Madame L. a saisi la collectivité afin de solliciter l'abandon des astreintes qui lui ont été notifiées. Elle justifie l'impossibilité en tant que copropriétaire minoritaire d'engager seule les travaux prescrits, cette situation échappant à sa volonté. Par ailleurs, il ressort de son courrier qu'elle a entrepris l'ensemble des démarches déterminantes pour accélérer la réalisation des travaux.*

*Considérant la bonne foi de Madame L., je vous propose, après en avoir délibéré, d'accorder à Madame L. une remise de cette astreinte à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025 jusqu'au démarrage des travaux.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Merci. Alors évidemment, si vous devez prendre la parole, je vous demanderai de ne pas prononcer les noms et comme l'a fait Monsieur LE FÈVRE avec les initiales. C'est simplement sur un dossier qui a commencé en 1993, un dossier sur lequel on a décidé d'utiliser la manière coercitive. Cela fait 40 ans que ce dossier est en cours et on a, grâce à l'OPAH-RU, l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat, tout le travail que nous menons avec la Communauté urbaine pour bien identifier, une vraie volonté d'avancer sur ce dossier. Et donc, on en passe par la phase coercitive et avec évidemment un point de vue financier. Mais il est hors de question d'embêter la personne qui est de bonne volonté, qui a envie de bien faire et d'astreindre celui qui est à l'origine du désordre par cette mesure financière. Alors, c'est très technique mais je voulais le préciser. Est-ce qu'il y a des questions, des remarques ? Alors, je vous invite surtout à ne pas donner les noms, merci.*

**M. Arnaud LECLERRE** – *Ce sujet a trop traîné et qui a défiguré notre ville depuis tant d'années et malheureusement d'autant plus en devant le sécuriser. Enfin des actions réelles engagées et nous nous rendons solidaires pour venir en aide aux victimes de cet immeuble.*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – *Il n'y a pas de victimes, attention aux mots employés. En revanche, il y a eu des personnes lésées parce qu'il n'y a pas de victimes au sens physique, psychologique. Un peu lésées effectivement et surtout, nous y travaillons activement. Très bien, merci, nous le noterons.*

*Il n'y a pas d'autres questions ? Je vous invite à me donner votre vote en me disant si vous vous abstenez, si vous votez contre. C'est donc une délibération n°26 adoptée à l'unanimité, merci.*

**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.**

Pour : 32

Contre : 0

**VOEU**

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Nous sommes saisis, j'ai été saisi d'un vœu, le Conseil municipal, il vient de vous être distribué. Je vais pour cela donner la parole à Madame VANDAELE qui va lire ce vœu, de manière à pouvoir le passer au vote. Madame VANDAELE, vous avez la parole.

**M\_DL251124\_192**

**VŒU RELATIF AU PROJET DE LOI DE FINANCES 2026 ET AU RESPECT DE LA CAPACITÉ D'ACTIONS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

Madame Virginie VANDAELE, Conseillère Municipale, au nom du groupe de la majorité municipale « *Avec vous pour Montivilliers* » Merci, Monsieur le Maire. Effectivement, c'est un vœu... vous allez voir Monsieur GILLE, que vous ne pourrez qu'approuver a priori puisque vous avez vous-même noté le désengagement de l'Etat et le poids qu'il fait peser aux collectivités.

Le budget 2026 actuellement en débat au Parlement français fait état d'une purge sans précédent estimée à au moins 7,4 milliards d'euros, somme prise dans les poches des collectivités territoriales – et donc des Mairies.

Alors qu'à Montivilliers nous tenons nos engagements vis-à-vis de la population de ne pas augmenter les impôts tout en continuant de délivrer un service public de très grande qualité grâce au dévouement des agents de la collectivité, force est de constater que le Gouvernement entend demander aux communes de faire davantage avec moins. C'est une équation toute autant injuste qu'insoutenable.

L'Etat demande toujours davantage aux communes et donc à leurs habitants, sans jamais donner de nouveaux moyens. Pire, il en supprime à l'image de la compensation de la réforme de la taxe professionnelle que la ville de Montivilliers ne touchera plus en 2026.

Pourtant, il est essentiel que de nouveaux moyens soient accordés aux communes : elles assurent l'essentiel de l'investissement public du pays et développent des actions publiques utiles au quotidien pour les habitants. Ici à Montivilliers, cela concerne les écoles et leurs cantines, l'hébergement solidaire des personnes âgées, la Police municipale, la bibliothèque, l'animation culturelle, la vie sportive, le soutien accru à la vie associative essentielle à la préservation du lien social, toutes les missions du Centre communal d'action sociale. Il en est de même pour des sujets relevant de la Communauté urbaine et pour lesquels les élus montivillons interviennent : la question du transport public, la gestion des déchets, l'entretien des voiries.

Les communes qui, par la Loi votent un budget en équilibre, ne peuvent se voir transférer le déficit de l'Etat, déficit pour lequel elles ne sont en rien responsables.

Des solutions de financement existent, à l'image de la taxe Zucman qui vise à taxer à 2% les revenus d'une poignée d'ultra-riches et qui pourrait, si elle était votée, faire rentrer entre 15 et 20 milliards d'euros dans les caisses de l'Etat. Nous déplorons que le bloc central avec la droite et le Rassemblement national s'y soient opposés à l'Assemblée nationale. Nous apportons notre soutien aux groupes de gauche et écologistes au Sénat qui vont de nouveau porter cette proposition de justice fiscale. Le Gouvernement doit également renoncer à la hausse déguisée de la taxe foncière qu'il a décidée en catimini lors des discussions budgétaires la semaine dernière à l'Assemblée.

Ici à Montivilliers, et notamment au travers du travail de préparation des décisions budgétaires et de leur adoption, le conseil municipal manifeste sa volonté d'investir pour notre ville tout en développant les services publics utiles à la population, ainsi qu'en protégeant leur pouvoir d'achat. Aussi nous demandons au Gouvernement de renoncer à de telles coupes sombres affectant les marges de manœuvre des communes et leur libre administration.

Par le vote de ce vœu, le Conseil municipal entend relayer de manière officielle notre ambition et nos exigences auprès des représentants de l'Etat pour assurer les Montivillonnes et les Montivillons de notre détermination à les défendre en préservant la capacité d'action de notre commune aux côtés de ses habitantes et de ses habitants.

*(Applaudissements.)*

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci, Madame VANDAELE. Est-ce qu'il y a des prises de parole ? M. GILLE, je vous en prie.

**M. Laurent GILLE** – Merci Madame Virginie VANDAELE et je partage certains points. En revanche, le Parlement depuis des mois donne une image catastrophique et certains députés ont des attitudes irresponsables. Ça ne donne pas envie à nos jeunes d'aller voter aux prochaines échéances. Si je partage certains points évoqués dans ce vœu, je ne souscris pas du tout aux opérations de chantage et de calculs électoraux pour les prochaines échéances. Voilà ce que je voulais dire, l'attitude de certains, c'est vraiment inadmissible.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Est-ce qu'il y a d'autres prise de parole ? M. BERTIN.

**M. Nicolas BERTIN** – Moi je tenais à m'exprimer. Le budget LECORNU, c'est le budget des horreurs. Les plus riches sont épargnés et les autres ponctionnés. Pour les mairies, la dotation globale de fonctionnement est encore gelée, le fonds vert est réduit et les crédits sont abaissés. Et contrairement à ce qu'affirme le Premier ministre, ce ne sont pas les parlementaires qui décideront de ce budget, c'est le Président de la République et son Premier ministre.

MACRON et LECORNU, alliés à BARDELLA et LE PEN, veulent empêcher la gauche de diriger le pays. Mais ici à Montivilliers, les habitants et leurs élus résistent et entendent maintenir la barre à gauche. Les Montivillons reconnaissent ceux qui se battent pour qu'ils puissent vivre mieux. Les Montivillons savent reconnaître qui Les défend et les défend vraiment. Alors, disons haut et fort ce soir que non, ce n'est pas aux collectivités et à leurs habitants de payer l'austérité. Votons cette motion contre le gouvernement et ses alliés de droite et du RN.

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci. Est-ce qu'il y a d'autres prises de parole ? S'il n'y en a pas, je vais vous inviter à passer au vote.

Sur le vœu présenté et lu par Madame VANDAELE, est-ce qu'il y a des abstentions ? Des votes contre ? 4 votes contre. Abstention ? 2 M. GILLE Qui vote pour ?

#### ADOPTÉE À LA MAJORITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 26

Contre : 4 Virginie LAMBERT, Nicole LANGLOIS, Arnaud LECLERRE, Agnès MONTRICHARD

Abstention : 2 Corinne CHOQUET, Laurent GILLE

**M. Jérôme DUBOST, Maire** – Merci beaucoup. À 21h22 la séance est levée. Bonne soirée à toutes et à tous.

\*\*\*\*\*

**La séance est levée à 21H22**