



REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers en exercice : 33

L'an deux mille vingt six, le huit juin à 18 heures 00 par suite de la convocation de Monsieur le Maire en date du 2 juin 2026 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

Présent(e)s : 30

Jérôme DUBOST, Agnès SIBILLE, Nicolas SAJOUS, Pascale GALAIS, Eric LE FEVRE, Véronique BLONDEL, Sylvain CORNETTE, Marie-José BENARD, Yannick LE COQ, Cindy LEFRANCOIS, Édith LEROUX, Isabelle CREVEL, Cédric DESCHAMPS-HOULBREQUE, Thierry GOUMENT, Caroline SAMPIC, Philippe QUERNE, Jean-Pierre VOGEL, Yves LOUMON, Isabelle NOTHEAUX, Hakima BEDJAOUI, Nordine HASSINI, Virginie VANDAELE, Céline VAN PETEGHEM, Nicolas BERTIN, Aurélien LECACHEUR, Solène PETITJEAN, Jean METAYER, Léa DIEPPOIS, Gilles LEBRETON, Théo LAMBERT

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : 2

Patrick DENISE donne pouvoir à Nicolas SAJOUS

Aurélia JOPEK donne pouvoir à Gilles LEBRETON

Excusé(e)s / Absent(e)s : 1

Benoît NAOUS

Secrétaire de séance

Véronique BLONDEL

CONSEIL MUNICIPAL du 8 juin 2026

M_DL260608_100

AMENAGEMENT DURABLE - VENTE DE PARCELLES APPARTENANT AU BUDGET ANNEXE ZAC ECOQUARTIER REAUTE/FREVILLE AU PROFIT DU BUDGET PRINCIPAL DE LA VILLE

Monsieur Eric LE FEVRE, Adjoint au Maire - La Ville de Montivilliers porte depuis 2009 un projet d'aménagement ambitieux sur les parcelles agricoles à l'Ouest du quartier de la Belle Étoile, entre les hameaux de Réauté et de Fréville.

Cette opération d'aménagement a conduit à la constitution d'un patrimoine foncier significatif géré au sein d'un budget annexe dédié, créé par délibération n° D.2009.02.19.bis du conseil municipal du 26 février 2009.

Après plusieurs refontes pour s'adapter aux évolutions des besoins locaux et à la réglementation, le projet accueille aujourd'hui un espace de maraîchage d'environ 7,5 hectares suite à la mise à bail emphytéotique au profit de la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine en 2022 ; et accueillera à terme, 428 logement réalisés dans le cadre d'une concession d'aménagement sur 15 hectares et une coulée verte, espace de transition entre le quartier de la Belle Étoile et le nouveau quartier, sur environ 6,5 hectares.

Parmi les acquisitions réalisées, les parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°1036, d'une superficie de 74 789 m², sont occupées par la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 50 ans, autorisée par délibération n°2022.11/163 lors du conseil municipal du 21 novembre 2022. Les loyers générés par ce bail emphytéotique sont perçus par le budget principal de la Ville, créant une dissociation entre la gestion des recettes et la propriété des terrains. Afin d'optimiser la gestion financière et fiscale de ces parcelles, il est proposé que le budget principal de la Ville acquière les parcelles cadastrées BE n°984 et BE n°1036, soit une superficie de 74 789 m², auprès du budget annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville.

Les parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°1036, d'une superficie de 74 789 m², ont fait l'objet d'une acquisition par la ville de Montivilliers le 13 novembre 2020, auprès de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), autorisée par la délibération n°2020.07/97 lors du conseil municipal du 10 juillet 2020. Cette acquisition a été opérée suite au portage de l'EPFN, d'une durée de 10 ans, pour le compte de la ville de Montivilliers, concernant les parcelles cadastrées section AC n°44 et 114, BE n°984, 986 (devenue BE n°1036 et BE n°1037) et 1029 (devenue BE n°1034 et BE n°1035). Les parcelles acquises auprès de l'EPFN l'ont été au prix de 5,498 € HT/m² soit 6,597 € TTC/m².

Il est proposé à travers cette délibération d'autoriser la vente des parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°1036 occupées par la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine, soit 74 789 m², par le budget annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville au profit du budget principal de la Ville au prix de 5,498 € HT /m² soit un montant total de 411 189,93 € HT. Afin de neutraliser la TVA initialement collectée sur les terrains, l'acquisition par le budget principal se fera quant à elle au prix de 6,597 € TTC/m² soit un montant total de 493 383,03 € TTC.

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'article L.2221-11 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatif aux budgets annexes des communes ;

VU l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières effectués par les communes ;

VU l'article 256 du Code Général des Impôts, définissant les règles de TVA applicables aux opérations immobilières des personnes publiques ;

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télerecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

VU l'article 257 du Code Général des Impôts rendant éligible les budgets annexes à la TVA ;

VU la délibération n° D.2009.02.19.bis du conseil municipal du 26 février 2009, créant le Budget Annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville, fixant ses modalités de fonctionnement et ses objectifs ;

VU la délibération n°2020.07/97 autorisant le rachat des parcelles cadastrées section AC n°44 et 114, BE n°984, 986 (devenue BE n°1036 et BE n°1037) et 1029 (devenue BE n°1034 et BE n°1035) à l'Établissement Public Foncier de Normandie et fixant le prix de rachat ;

VU l'acte d'acquisition du 13 novembre 2020 entre la Ville et l'Établissement Public Foncier de Normandie des parcelles cadastrées section AC n°44 et 114, BE n°984, 986 (devenue BE n°1036 et BE n°1037) et 1029 (devenue BE n°1034 et BE n°1035) ;

VU la délibération n°2022.11/163 du conseil municipal du 21 novembre 2022 autorisant la mise à bail emphytéotique des parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°986 d'une superficie de 74 789 m² au profit de la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine ;

VU le Budget Principal de la Ville et son Budget Annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville pour l'exercice 2026, adopté par délibérations n° M_DL2512158216 et M_DL2512158218 du conseil municipal du 15 décembre 2025 ;

VU le rapport de Monsieur **Eric LE FEVRE**, Adjoint au Maire en charge des finances, de la commande publique et des ressources humaines ;

VU la commission municipale n°4 « Attractivité et Urbanisme », réunie le 2 juin 2026, consultée.

CONSIDÉRANT :

- Que le projet d'aménagement sur les parcelles agricoles à l'Ouest du quartier de la Belle Étoile, engagé depuis 2009, a conduit à l'acquisition de 51 hectares de terrains, dont une partie est désormais affectée au travers d'un bail emphytéotique de 50 ans, à des activités maraîchères exploitées par la SCIC Ceinture Verte Le Havre Seine ;

- Que les loyers générés par le bail emphytéotique sont perçus par le budget principal de la Ville, justifiant le transfert des parcelles concernées vers ce budget ;

- Qu'il est nécessaire d'aligner la propriété des parcelles cadastrées BE n° 984 et BE n°1036 d'une superficie de 74 789 m² sur leur affectation effective, en transférant leur gestion du budget annexe vers le budget principal ;

- Que le prix d'acquisition proposé par le budget principal s'élève à 6,597 € TTC/ m² soit un montant total de 493 383,03 € TTC, tandis que le prix de vente par le budget annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville est fixé à 5,498 € HT/ m² soit un montant total de 411 189,93 € HT, afin de neutraliser la TVA initialement collectée sur les terrains.

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

- **D'autoriser** le transfert de l'actif que représentent les parcelles cadastrées section BE n° 984 et BE n°1036 d'une superficie de 74 789 m² appartenant au budget annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville au profit du budget principal de la Ville au prix de 5,498 € HT /m² soit un montant total de 411 189,93 € HT ;

- **D'autoriser** l'acquisition par le budget principal de la Ville des parcelles cadastrées section BE n° 984 et BE n°1036 d'une superficie de 74 789 m² appartenant au budget annexe ZAC ECO-QUARTIER Réauté/Fréville au prix de 6,597 € TTC/m² soit un montant total de 493 383,03 € TTC, afin de neutraliser la TVA initialement collectée sur les terrains.

Imputation budgétaire

Exercice : 2026

Budget principal

Sous-fonction et rubriques : 581

Nature et intitulé : 2111 - Terrains nus

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rouen dans un délai de deux mois suivant sa date de publication ou de sa notification et conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative. Le Tribunal susmentionné peut être saisi par l'application « Télérecours citoyens » accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr

Montant de la dépense : 493 383.03 €

Budget Annexe ZAC Eco Quartier Réauté/Fréville

Sous-fonction et rubriques : 555

Nature et intitulé : 7015 - Ventes de terrain aménagés

Montant de la recette : 411 189.93 €

Sous-fonction et rubriques : 555

Nature et intitulé : 7135 - Variation des stocks de produits - Variation des stocks de terrains aménagés

Montant de la dépense : 411 189.93 €

Sous-fonction et rubriques : 555

Nature et intitulé : 3555 - terrain aménagés

Montant de la recette : 411 189.93 €

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS.

Pour : 32

Contre : 0

Ainsi délibéré, les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre dûment signé.

