



VILLE DE SAINTE-ADRESSE
PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 16 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-Quatre, le seize décembre à 18h30, au lieu ordinaire de ses séances se sont réunis les membres du Conseil Municipal de la ville de Sainte-Adresse, sous la Présidence de Monsieur Hubert Dejean de la Bâtie, Maire, dûment **convoqués le 10 DECEMBRE 2024**.

Etaient présents :

Madame Claire Mas, Monsieur Luc Lefèvre, Madame Christelle Guérout, Monsieur Jean-Pierre Lebourg, Madame Odile Fischer, Monsieur Dimitri Egloff, Madame Catherine Guignery, Monsieur Jean-Marc Lefebvre, Monsieur Jean-Pierre Rollet, Monsieur Régis Lallemand, Madame Stéphanie N'Guyen, Madame Sylvie Molcard, Monsieur François-Xavier Allonier, Monsieur Paul Lafleur, Monsieur Jean-Pierre Baly, Madame Catherine Ducreux, Madame Laure de Calignon, Monsieur Jérôme Lees, Monsieur Michel Malandain, Madame Véronique Dutoya, Madame Nathalie Jaffrezic.

Etaient absents : Madame Annik Berthelot, Madame Marjorie Sarrail, Madame Bénédicte Le Hégarat, Madame Bénédicte Mouette, Monsieur Baptiste Duseaux, Monsieur Sébastien Crouillebois, Madame Isabelle Hochstein (pouvoir à Monsieur Luc Lefèvre).

Secrétaire de séance : Monsieur Paul Lafleur

Monsieur Gilles Canayer, Directeur Général des Services assistait également à la séance.

Le procès-verbal de la séance du 25 NOVEMBRE 2024 est adopté à l'Unanimité.



Communications du Maire

- La Ville de Sainte-Adresse souhaitait se porter acquéreur d'une correspondance du Général de Gaulle avec ses parents qui habitaient rue Palestro à Sainte-Adresse. Malheureusement le prix fixé par la commune a été 3 fois dépassé. Une très grosse partie de la collection a été préemptée par l'Etat. La carte postale a été adjugée à 3.000 €.
- Monsieur le Maire tient à remercier tous ceux qui étaient présents au repas des anciens, en particulier Mesdames Fischer et Guignery, bien secondées par les Conseillers Municipaux. Ces derniers ont trouvé le repas et l'ambiance excellents, ils ont beaucoup apprécié les efforts de l'équipe présente sur place.
Monsieur le Maire rappelle que les manifestations sont ouvertes à tous. Le problème qui se pose pour le repas des anciens est la jauge de la salle qui ne permet pas d'accueillir tous ceux qui souhaiteraient y participer. La date limite des inscriptions, fixée au 1^{er} décembre, avait été précisée aux habitants en amont.
- Enfin Monsieur le Maire rappelle les différents évènements municipaux prévus en cette fin d'année.



M. Le Maire rappelle que par la délégation qui lui a été consentie par le Conseil Municipal, il a pris un certain nombre de décisions d'administration courante, conformément au CGCT, article L2121-22

140 -	2024	Convention d'occupation précaire du domaine public - Les Films entre 2 & 4 - Tournage de film	21/11/2024
141 -	2024	Concours de décos de Noël 2023 - Complément à la décision n°1-2024 en date du 5 janvier 2024	22/11/2024
142 -	2024	Site ENSM - levé topographique - commande auprès du cabinet AHMES Géomètre	22/11/2024
143 -	2024	Mairie - installation d'un système de contrôle d'accès - commande auprès de l'entreprise ACV2i-PROTECTION	22/11/2024
144 -	2024	Assurance Protection Juridique - contrat avec WTW/AXA PROTECTION JURIDIQUE	26/11/2024
145 -	2024	Repas des Anciens - Modification de la décision n° 124-2024	03/12/2024



Questions inscrites à l'Ordre du Jour

1. Taux d'impositions directes 2025
2. Budget Primitif 2025
3. Fixation du nombre d'adjoints au Maire
4. Terrain de l'Ecole Nationale Supérieure de la Marine Marchande – Choix des opérateurs et signature du protocole foncier
5. Ressources Humaines
 - a) Tableau Annuel d'Avancements de grades – Année 2025 – Suppression / Création d'un emploi permanent
 - b) Adhésion au groupement de commandes proposé par le Centre de Gestion 76 pour la réalisation ou la mise-à-jour du document unique d'évaluation des risques professionnels
 - c) Suppression d'un emploi permanent à temps complet
 - d) Compte Epargne Temps - Réactualisation
6. Trésorerie excédentaire – Placement de fonds – Autorisation
7. Sortie de l'actif des biens communaux

Questions diverses

1- Taux d'Imposition Directe 2025

Monsieur Lefèvre expose ce qui suit :

Avant que ne soit soumis à votre vote le projet de Budget Primitif pour l'exercice 2025 il convient que vous délibériez sur les taux d'imposition qui seront appliqués l'an prochain.

Pour rappel le taux de taxe foncière sur les propriétés bâties appliqué actuellement, de 42.36%, correspond à l'addition du taux départemental de 25,36% et du taux communal de 17%, le cumul de ces 2 taux entré en vigueur en 2021, ayant été rendu nécessaire par la suppression de la taxe d'habitation.

Pour 2025 il vous est proposé de maintenir les taux de taxe foncière à leurs niveaux actuels.

TAXE	TAUX 2024	TAUX 2025
Taxe foncière sur les propriétés bâties	42.36%	42.36%
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	58.85%	58.85%

En ce qui concerne l'évolution des bases et des produits, le tableau ci-dessous, purement prévisionnel à ce stade, fait apparaître les résultats suivants :

	Taxe Foncière sur les propriétés bâties	Taxe Foncière sur les propriétés non bâties	Total
Bases 2024	14.018.000 €	13.900 €	
Bases 2025	14.298.000 €	14.178 €	
Taux	42.36%	58.85%	
Produits 2024	5.938.025 €	8.180 €	5.946.165 €
Produits 2025	6.056.632 €	8.343 €	6.064.975 €

Quant à la taxe d'habitation, elle continue de s'appliquer aux résidences secondaires et aux logements vacants et il s'avère donc nécessaire que vous vous prononciez sur son taux.

En l'occurrence, il vous est proposé de reconduire le taux actuellement en vigueur sur notre commune de 7.75%. Le produit attendu de cette Taxe d'habitation est estimé à 95.000 €.

Les produits inscrits ne correspondent pas aux recettes réelles, il s'agit de produits référencés auxquels sera appliqué un coefficient correcteur permettant d'assurer la compensation de la suppression de la taxe d'habitation.

Ce coefficient correcteur s'élevait à 1.896.412 € en 2023 et à 1.977.804 € en 2024.

Il est estimé à 2.027.249 € pour 2025.

Au final le produit fiscal inscrit au Budget Primitif 2025 s'élèvera à 4.133.000 €.

Il vous est ainsi proposé de bien vouloir vous prononcer en faveur du maintien des taux actuels, à savoir :

- 42.36% pour la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties



- 58.85% pour la Taxe Foncière sur les Propriétés non bâties
- 7.75% pour la Taxe d'Habitation
- Ainsi que sur le produit fiscal attendu

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

2- Budget Primitif 2025

Monsieur Lefèvre expose ce qui suit :

Suite au Débat d'orientations budgétaires qui s'est déroulé lors de la séance du Conseil Municipal du 25 novembre dernier, il vous est proposé de vous prononcer sur le Projet de Budget Primitif de l'exercice 2025.

Un tableau figurant en page 10 et 11 de cette note synthétise par chapitres budgétaires les dépenses et les recettes des sections de Fonctionnement et d'Investissement.

I. Section de Fonctionnement

A. Dépenses

1) Dépenses de Gestion

- Chapitre 011. Charges à caractère général : **1.970.000 €**

Ce chapitre est soumis depuis quelques années à de fortes tensions liées en grande partie à l'explosion des prix du gaz et de l'électricité :

- 64.000 € de dépenses d'électricité en 2022 ; 165.000 € inscrits au Budget Primitif 2025
- 61.000 € de facturation pour le gaz en 2022 ; 190.000 € inscrits au Budget Primitif 2025

Par ailleurs nos primes d'assurances vont augmenter de 100% l'an prochain passant de 50.000 à 100.000 €.

- Chapitre 012. Charges de Personnel : **3.017.000 €**

- Chapitre 65. Autres Charges de Gestion Courantes : **801.000 €** intégrant notamment une somme de 584.000 € dédiée aux subventions aux associations et au CCAS.

- Chapitre 014. Atténuation de produits : **324.000 €**.

Sont notamment inscrits à ce chapitre le montant dont nous devons nous acquitter au titre du Fonds de Péréquation Inter Communal (FPIC : 110.000 €), l'attribution de compensation en fonctionnement versée



à la Communauté Urbaine (132.000 €), le prélèvement dit SRU pour le non-respect de nos obligations en matière de réalisation de logements sociaux (70.000 €).

Le total des dépenses de gestion s'élève ainsi à : 6.112.000 €.

2) Dépenses réelles

Il convient d'ajouter aux dépenses de gestion les deux chapitres suivants :

- Chapitre 66. Charges financières (intérêt des emprunts) : **1.000 €**
- Chapitre 67. Charges exceptionnelles : **15.000 €**

Total des Dépenses réelles : 6.128.000 €

3) Dépenses d'ordre

- Chapitre 023. Virement à la section d'investissement : **313.000 €**
- Chapitre 042. Opération d'ordre de transfert entre sections (amortissement des immobilisations) : **430.000 €**

Total des dépenses d'ordre : 743.000 €

Total des dépenses de fonctionnement : 6.871.000 €

B. Recettes de Fonctionnement

1) Recettes de gestion

- Chapitre 013. Atténuation de charges : **65.000 €.**

Ce chapitre est principalement alimenté par le remboursement d'une partie de la rémunération du personnel absent.

- Chapitre 70. Vente de produits divers, prestations de service : **380.000 €**

Figurent à ce chapitre le produit des concessions funéraires (40.000 €) et de la restauration scolaire (218.000 €).

- Chapitre 73. Impôts et Taxes : **774.000 €**

La Dotation de Solidarité Communautaire (614.000 €) est inscrite à ce chapitre.

- Chapitre 731. Fiscalité locale : **4.704.000 €**

Pour l'essentiel constitué par le produit des contributions directes (4.133.000 €), ce chapitre comprend également les produits des Droits de Mutations Immobilières (420.000 €) et les taxes sur l'électricité (140.000 €).

- Chapitre 74. Dotations Subventions Participations : **510.000 €** dont 290.000 € de Dotation Globale de Fonctionnement.



- Chapitre 75. Autres produits de gestion courante : **438.000 €**

Il s'agit pour l'essentiel des recettes de loyers perçus par la Ville.

Le total des recettes de gestion peut donc être estimé à : 6.871.000 €

2) Epargne de fonctionnement

Epargne de gestion : **759.000 €**

Epargne réelle : **743.000 €**

II. Section d'Investissement

A. Dépenses

1) Dépenses réelles

- Chapitre 10. Dotations, Fonds et Réserves : **5.000 €**
- Chapitre 16. Emprunts et Dettes assimilées : **30.000 €**
- Chapitre 204. Subventions d'équipements versées : **390.000 €**

Ces dépenses sont composées de :

- L'attribution de compensation versée à la Communauté Urbaine (en investissement) : 180.000 €
 - D'une subvention versée au bailleur social Logeal pour la réalisation de son programme immobilier rue des fermes : 180.000 €
 - D'une subvention prévisionnelle au Syndicat Mixte du Littoral pour l'entretien des ouvrages de protection contre la mer : 30.000 €
- Chapitre 20. Immobilisations incorporelles : frais d'étude et de maîtrise d'œuvre : **305.000 €**
- Chapitre 21. Immobilisations corporelles : **427.000 €**
- Chapitre 23. Immobilisations en cours : **5.259.000 €**

Ce chapitre intègre les Crédits de Paiements pour les Autorisation de Programme relatives aux travaux de la mairie (1.950.000 €) et ceux de la Résidence pour Personnes Agées de la Roseraie (1.500.000€).

Outre ces deux opérations ont été intégrés les investissements visant à la restauration des vitraux de l'Eglise Saint-Denis (première tranche de 200.000 €), ainsi que la rénovation et la mise en accessibilité des vestiaires du gymnase Paul Vatine (500.000 €).

Le détail des investissements inscrits aux chapitres 20, 21 et 23, qui représentent une somme de 5.991.000 €, est inséré aux pages 197 à 200 du document budgétaire.

Le total des dépenses réelles d'investissement s'élève ainsi à : 6.416.000 €.



2) *Dépenses d'ordre*

- Chapitre 041. Opérations patrimoniales : **200.000 €**

Opération d'ordre relative aux frais d'études suivies de travaux.

Total des dépenses d'investissement : 6.616.000 €.

B. *Recettes d'Investissement*

1) *Recettes réelles*

- Chapitre 10. Dotations fonds divers : **528.000 €**

- FCTVA : 508.000 €
- Taxe d'aménagement : 20.000 €

- Chapitre 13. Subventions d'investissement : **324.000 €**

- Fonds de Concours de la Communauté Urbaine : 184.000 €
- Subventions pour la renaturation de la cour du Groupe Scolaire Antoine Lagarde :
 - Du département : 107.000 €
 - De l'agence de l'eau : 33.000 €

- Chapitre 16. Emprunts et Dettes annulées : **4.821.000 €**

Ce montant fera l'objet d'un ajustement lors de l'intégration au budget 2025 des résultats constatés au titre de l'exercice 2024.

Total des Recettes Réelles d'Investissement : 5.673.000 €.

3) *Recettes d'ordre*

- Chapitre 021. Virement de la section de fonctionnement : **313.000 €**

- Chapitre 040. Opération d'ordre de transfert entre sections (amortissement des immobilisations) : **430.000 €**

- Chapitre 041. Opérations patrimoniales : **200.000 €**
(Frais d'étude suivies de travaux)

Total des Recettes d'ordre : 943.000 €

Total des recettes d'investissement : 6.616.000 €

Je vous propose :

- De bien vouloir vous prononcer en faveur de l'adoption de ce Budget Primitif 2025



- De retenir pour l'exercice 2025 le taux maximum de 7,5% à appliquer aux virements de crédits entre chapitres dans le cadre de la fongibilité des crédits.

BP : 2025

FONCTIONNEMENT

Dépenses

011 Charge à caractère général : 1.970.000 €

012 Charges de personnel : 3.017.000€

65 Autres charges de gestion courante : 801.000 €

014 Atténuation de produits : 324.000 €

Total dépenses gestion : 6.112.000 €

Recettes

013 Atténuation de charges : 65.000 €

70 Ventes prod. Prestations services : 380.000 €

73 Impôts et taxes : 774.000 €

731 Fiscalité locale : 4.704.000 €

74 Dotations subventions participations : 510.000 €

75 Autres produits de gestion courante : 438.000 €

Total recettes de gestion : 6.871.000 €

Epargne de gestion : 759.000 €

66 Charges financières : 1.000 €

67 Charges exceptionnelles : 15.000 €

Total dépenses réelles : 6.128.000 €

Total recette réelles : 6.871.000 €

Epargne réelle : 743.000 €

Dépenses d'ordre

023 Virement à la section d'investissement : 313.000 €

042 Opération d'ordre de transfert entre sections : 430.000 €

Total dépenses d'ordre : 743.000 €

Total des dépenses de Fonctionnement : 6.871.000 €

Total recettes de fonctionnement : 6.871.000 €



INVESTISSEMENT

Dépenses	Recettes
Dépenses réelles	Recettes réelles
10 Dotations fonds et réserves : 5.000 €	10 Dotations, fonds divers et réserves : 528.000 €
16 Emprunts et dettes assimilées : 30.000 €	13 Subvention d'investissement : 324.000 €
204 Subventions d'équipements versées : 390.000 €	16 Emprunts et dettes assimilées : 4.821.000 €
20 Immobilisations incorporelles : 305.000 €	
21 Immobilisation corporelles : 427.000 €	
23 Immobilisation en cours : 5.259.000 €	
Sous total 20.21.23: 5.991.000 €	
Total dépenses réelles : 6.416.000 €	Total recettes réelles : 5.673.000 €
Dépenses d'ordre	Recette d'ordre
041 Opérations patrimoniales : 200.000€	021 Virement de la section de fonctionnement : 313.000€
Total dépenses d'ordre : 200.000 €	040 Opération d'ordre de transfert : 430.000 €
	041 Opérations patrimoniales : 200.000 €
	Total recettes d'ordre : 943.000 €
Total dépenses Investissement : 6.616.000 €	Total recettes Investissement : 6.616.000 €

Discussions :

Monsieur le Maire rappelle que ces chiffres ont déjà été vus lors du Conseil Municipal du 25 novembre 2024 puisque le vote du budget se fait en deux temps : il s'agit aujourd'hui de voter ce qui a été débattu lors du précédent conseil.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.



3- Fixation du nombre des Adjoints au Maire

Monsieur Le Maire expose ce qui suit :

Lors de la séance d'installation du Conseil Municipal, le 25 mai 2020, vous avez fixé à 8 le nombre d'adjoints au Maire.

En vertu des dispositions des articles L2122-1 et L2122-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit en effet disposer au minimum d'un adjoint au Maire et au maximum d'un nombre d'adjoints correspondant à 30% de l'effectif légal du Conseil Municipal, soit 8 en ce qui concerne notre Ville.

Suite à la démission de Mme Christelle Guérout de son poste de 3^{ème} Adjointe au Maire, démission acceptée par le Préfet de Seine-Maritime le 26 novembre 2024, il convient pour le Conseil Municipal de délibérer sur le maintien ou non du nombre des adjoints.

Je vous propose, pour des raisons tenant à l'organisation de la municipalité, de fixer à 7 le nombre d'adjoints au Maire.

Si vous validez cette proposition, la liste des adjoints serait la suivante :

- 1^{er} Adjoint : Claire MAS
- 2^{ème} Adjoint : Luc LEFEVRE
- 3^{ème} Adjoint : Jean-Pierre LEBOURG
- 4^{ème} Adjoint : Odile FISCHER
- 5^{ème} Adjoint : Dimitri EGLOFF
- 6^{ème} Adjoint : Catherine GUIGNERY
- 7^{ème} Adjoint : Jean-Marc LEFEBVRE

Il m'appartiendra ensuite en application des dispositions de l'article L2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales de procéder par arrêté à de nouvelles délégations aux adjoints et à des membres du Conseil Municipal pour tenir compte de cette situation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

Arrivée de Madame Véronique Dutoya et de Madame Laure de Calignon. Sortie de Madame Christelle Guérout.

4- Terrain de l'Ecole Nationale Supérieure de la Marine Marchande Choix des opérateurs immobiliers et signature du protocole foncier

Monsieur le Maire expose ce qui suit :

Depuis le déménagement au Havre de l'Ecole Nationale Supérieure Maritime en septembre 2015, la Ville a engagé une procédure lui permettant de conserver la maîtrise de l'aménagement de cette parcelle de 3,5 hectares, l'une des dernières disponibilités foncières importantes de notre Ville.

En 2015 (délibération du 16 novembre) la Ville a délégué son droit de préemption à l'Établissement Public Foncier de Normandie.

En 2017 (délibérations du 22 mai et du 25 septembre) le Conseil Municipal a validé le prix d'acquisition auprès de l'Etat, 2.140.000 €, dans le cadre du Programme d'Action Foncière élaboré avec la Communauté d'Agglomération du Havre.

En 2019 (délibération du 24 septembre) le Conseil Municipal m'a autorisé à signer la convention de portage avec l'EPFN formalisant notamment l'obligation pour la Ville de se porter acquéreur du terrain en cas de défaillance de l'opérateur privé.

Les travaux de désamiantage et de démolition des bâtiments n'ayant pas vocation à être réhabilités ont ensuite été engagés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFN pour un coût total de 3.403.409 € TTC financé de la manière suivante :

- FEDER : 1.044.449 €
- Région Normandie : 709.044 €
- EPFN : 731.549 €
- Ville de Sainte-Adresse : 421.360 €

Parallèlement, un appel à projet en vue d'une cession foncière avec charges d'intérêt général a été lancé qui a conduit au choix de l'opérateur immobilier Nexity, que vous avez validé par délibération du 20 septembre 2021, et ce sur la base des données suivantes :

- La conservation du bâtiment principal
- Un programme de 265 logements intégrés dans son environnement, doté d'une architecture qualitative et durable et comportant 30% de logements aidés
- Une offre d'acquisition auprès de l'EPFN de 7.510.000 € HT

Une promesse synallagmatique de vente a ensuite été signée le 24 novembre 2021 entre Nexity et l'EPFN.

Malheureusement, du fait de la crise affectant le secteur de l'immobilier, Nexity a procédé à la résiliation de la promesse synallagmatique de vente le 31 mai 2023.

La Municipalité s'est alors lancée dans la consultation de plusieurs opérateurs immobiliers, dans la perspective d'une vente de gré à gré en conservant toutefois les invariants du projet d'aménagement, à savoir :

- La conservation du bâtiment principal
- Un taux de logements aidés de 30%
- Un projet qualitatif intégrant notamment la réalisation d'un Parc Urbain assurant la transition avec les espaces naturels du Cap de la Hève



Les discussions qui s'en sont suivies ont permis d'identifier une offre intéressante formulée par un Groupement d'Acteurs Immobiliers selon le schéma d'aménagement suivant, et qui est présentée dans la carte jointe à cette note :

- Une parcelle (1) d'environ 7.000 m² sera conservée par la Ville qui assurera la maîtrise d'ouvrage de la création du Parc Urbain évoqué plus haut.
- Une parcelle de plus ou moins 12.000 m² (2) à l'angle sud-est de la parcelle sera cédée au promoteur immobilier Brownfields pour un prix de 3.500.000 € HT (dont 1.000.000 € avec paiement différé de 12 mois) en vue de la construction de 190 logements.
- Le bâtiment principal, lot 3, sera cédé à une Société Foncière Immobilière, Foncière de Transformation Immobilière, pour un prix de 1.000.000 € HT soit 1.200.000 € TTC. FTI conclura un bail à construction avec le bailleur social Logeo Seine qui assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation et de gestion de cet immeuble destiné à accueillir environ 74 logements répartis en logements sociaux et logements locatifs intermédiaires, ainsi que des surfaces dédiées à des équipements et activités de l'ordre de 2000 m² environ.
- Logeo Seine se portera acquéreur pour un prix de 500.000 € HT soit 600.000 € TTC en paiement différé de 12 mois d'une parcelle d'environ 5.000 m² (4) au nord est de la parcelle en vue d'y réaliser un programme immobilier de 46 logements à répartir entre logements sociaux et logements locatifs intermédiaires ou vendus en Bail Réel Solidaire.

Le Bail Réel Solidaire permet de faire baisser le prix du logement en accession en dissociant le foncier du bâti, seul ce dernier faisant l'objet d'une acquisition par l'occupant. Le terrain reste la propriété du bailleur et est loué via un bail longue durée avec un faible loyer.

Les paiements différés prévus pour les cessions à Brownfields Immobilier et à Logeo Seine permettent de consolider l'équilibre financier de l'opération et de faciliter sa réalisation.

Au final et dans un contexte où le marché de l'immobilier s'avère toujours fragile, cette offre préserve les objectifs principaux de la Ville à savoir :

- **Une densité maîtrisée** : 310 logements sur une surface de 3,5 hectares.
- **La conservation du bâtiment principal** : il est à noter que dans ce dernier la Ville souhaite conserver l'usage d'une surface d'environ 500 m² afin de disposer d'un site d'animation, dont notamment un lieu d'exposition à caractère culturel. L'emplacement, la superficie et les conditions de location auprès de Logeo Seine feront l'objet de négociations bilatérales avec le bailleur social.
- **Une opération financièrement neutre pour la Ville** selon le tableau suivant résumant de manière schématique le bilan financier.

Dépenses	Recettes
<ul style="list-style-type: none"> • Dépenses engagées par la Ville (frais d'étude, participation au désamiantage...) : 829.000 € • Acquisition auprès de l'EPFN : 2.228.000 € (HT) • Aménagement du Parc Urbain estimé hors subventions à : 1.000.000 € 	Vente à FTI : 1.000.000 € Vente à Logeo : 500.000 € Vente à Brownfields : 3.500.000 €
Total = 4.057.000 €	Total = 5.000.000 € (HT)

En terme de calendrier et à titre indicatif, la concrétisation de cette opération pourrait se dérouler de la manière suivante :

- **Décembre 2024** : Signature protocole foncier Ville / FTI / Brownfields / Logeo Seine
- **1^{er} trimestre 2025** :
 - Dépôt de la demande de Permis d'Aménager après divisions parcellaires
 - Signature des Promesses de Ventes
- **Mai 2025** : Dépôt de la demande de Permis de Construire Brownfields
- **Novembre 2025** :
 - Acquisition foncière par la Ville auprès de l'EPFN et cessions des parcelles à FTI, Brownfields et Logeo Seine
 - Dépôt de la demande de Permis de Construire de Logeo Seine
- **1^{er} semestre 2026** : Obtention des Permis de Construire et lancement des travaux
- **4^{ème} trimestre 2027** : Achèvement de la première phase des travaux et du Parc Urbain.

Compte tenu de ces éléments je vous propose :

- De bien vouloir valider le choix des opérateurs à savoir la Foncière de Transformation Immobilière, Brownfields Sedelka, Logeo Seine.
- De m'autoriser à signer le protocole foncier relatif à la cession de l'ensemble immobilier sis 66 route du Cap à Sainte-Adresse, cadastré XD 180, 205, 207, 208 et 209 pour une contenance totale de 34.551 m², sachant que l'autorisation de signer les promesses de vente fera l'objet d'une délibération du Conseil Municipal, début 2025.
- De bien vouloir m'autoriser à déposer une demande de permis d'aménager.
- De bien vouloir autoriser les acquéreurs Brownfields, Logeo Seine, FTI à déposer les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation des projets de constructions.
- De bien vouloir m'autoriser à signer tous les actes nécessaires à la concrétisation de cette opération.

Discussions :

Monsieur Le Maire indique que le projet est en partie repris par Logeo Seine. Compte tenu de sa vocation de bailleur social, Logeo Seine bénéficie d'aides supplémentaires lorsqu'il réhabilite de l'ancien par rapport au neuf, ce dont les promoteurs privés ne disposent pas.

Il ajoute que l'un des autres partenaires financiers du projet est Sedelka. Il s'agit d'un promoteur qui a déjà travaillé sur Sainte-Adresse : il a réalisé la Villa Hermès ainsi que les appartements de la rue Claude Monet. Sedelka s'associe pour ce projet avec un partenaire financier dénommé Brownfields. Brownfields n'est pas un partenaire connu sur la région mais il est très présent au niveau national. Brownfields rachète



notamment les usines Dresser à l'entrée du Havre pour les réhabiliter. En termes financiers, Brownfields a des garanties ; la commune a vérifié que le projet était solide et respectait les orientations d'aménagement qu'elle avait définies.

Monsieur le Maire précise que le terrain n'est plus vendu 7.5 millions d'euros mais 5 millions d'euros. Il ajoute qu'au regard de la délibération, le total de tout ce qui a été engagé jusqu'à présent ainsi que ce qui est provisionné pour réhabiliter le parc et quelques aménagements pour un centre culturel, le coût est estimé à 4.057.000 €. Cette opération n'est donc pas une charge pour la Mairie, des recettes seront même dégagées. Il rappelle cependant que le but principal est de proposer un aménagement de qualité et non de faire du bénéfice.

Mme Molcard s'interroge sur le projet de restaurant bistronomique qui était envisagé au dernier étage du bâtiment. Monsieur le maire lui répond que ce projet n'est pas contractuel, aucun des opérateurs n'est tenu de le réaliser. En revanche, la surface au sommet est très intéressante. L'idée est que ce ne soit pas la mairie qui l'exploite, il s'agit plutôt de trouver un preneur qui va exploiter le lieu. Pour le moment, ce dernier n'a pas été choisi puisque l'aménagement dépendra de l'activité retenue. Par exemple, dans le cas d'un restaurant gastronomique, les coûts engendrés par l'ascenseur sont importants. En effet, puisqu'il s'agit en partie d'un immeuble d'habitation, il n'est pas envisageable que les clients prennent le même ascenseur que les locataires. Il est donc nécessaire de prévoir un ascenseur supplémentaire. D'autre part, il ne faut pas mélanger les flux de personnes qui montent dans l'ascenseur avec le flux des denrées alimentaires, que ces dernières soient propres ou sales. Il est donc impératif de créer un monte-chARGE dédié uniquement aux livraisons. Se pose alors la question de savoir si un ascenseur extérieur est suffisant ou s'il est nécessaire de repercer tous les trémies et les plafonds pour passer une nouvelle cage d'ascenseur.

Le Maire rebondit en indiquant que le restaurant bistronomique n'est pas la seule piste. Il a également été évoqué un espace bien-être, salon de thé, detox, spa. À noter que pour un salon de thé la législation sur la circulation de la nourriture est beaucoup plus légère. La Ville de Sainte-Adresse est en train d'étudier la faisabilité de tous ces projets mais il est évident que l'aménagement du sommet doit être concédé, la Ville n'ayant pas vocation à exploiter un tel établissement.

Mme N'Guyen est surprise de cette affectation et se demande s'il ne faudrait pas faire de cet espace un logement de grand luxe, car la vue va être inestimable. La plus-value serait ainsi bien plus élevée. Elle pense que le restaurant serait compliqué à gérer.

Monsieur Lefèvre précise que la plus-value dans ce cas précis reviendrait à Logeo Seine. Il abonde dans le sens de Madame N'Guyen sur la qualité de la vue mais estime au contraire qu'elle doit pouvoir être partagée avec tous.

Monsieur le Maire insiste sur le fait que ce débat démontre la difficulté d'insérer une définition précise du projet dans le cahier des charges. L'idée est d'étudier l'offre la plus intelligente pour exploiter ce lieu qui aura effectivement la plus belle vue panoramique de tout l'ensemble.

Logeo Seine aurait quelques idées, la Ville de Sainte-Adresse également. Logeo Seine accepterait de laisser l'exploitation de ce lieu à la Ville de Sainte-Adresse mais en contrepartie d'un loyer. Dans la mesure où la commune devrait louer ce lieu à un exploitant, il paraît plus judicieux de trouver cet exploitant en collaboration avec Logeo Seine.

Madame N'Guyen souhaite savoir si ce projet sera également présenté à la population de Sainte-Adresse, comme l'avait été le premier projet.



Monsieur le Maire indique que le projet sera présenté dans le compte-rendu du conseil municipal, et qu'il le présentera également à la cérémonie des vœux du 11 janvier 2025. Le plan sera alors projeté sur écran. Les habitants seront bien évidemment invités. Pour le moment, les partenaires se montrent réservés quant à la diffusion des plans dans la mesure où il ne s'agit que d'esquisses. Il faut principalement retenir qu'il s'agira d'immeubles avec de très grands balcons, l'idée étant de privilégier des appartements avec de larges terrasses plutôt que de petites maisons individuelles. Les locataires pourront ainsi profiter de leur balcon dès que le temps le permettra. Ceci explique également tout l'intérêt d'aménager un espace vert.

Suite au désistement de Nexity, de nombreux autres opérateurs ont fait des propositions. Celle-ci était la plus sérieuse, documentée et étayée financièrement. De plus, ce groupement achèterait sans conditions suspensives.

Monsieur Lafleur demande s'il a été proposé un prix de 5 millions d'euros à Nexity.

Monsieur Lefèvre répond que la Ville de Sainte-Adresse a perdu 3 ans de négociations avec Nexity à partir du moment où ils ont été lauréats du concours. Il y avait une négociation finale à réaliser et la situation s'est délitée. La crise immobilière et l'augmentation des taux d'intérêt ont « tué » le projet, mais Nexity a pris le parti de laisser la situation s'enliser plutôt que d'avertir la commune.

Monsieur le Maire ajoute que Nexity a clairement fait part à la Mairie de son souhait de ne plus intervenir sur ce dossier. Il n'y a pas eu d'autre offre de prix de leur part. Nexity a abandonné un certain nombre de projets et licencié beaucoup de monde, au point de retrouver chez Sedelka l'ancien patron de Nexity Le Havre qui connaît très bien le dossier. Même si ce dernier point n'a pas été déterminant dans le fait que Sedelka a remporté le projet, il s'agit d'un point non négligeable qui va permettre de faire gagner beaucoup de temps à la Ville de Sainte-Adresse. En effet, un nouvel interlocuteur aurait eu pour conséquence de devoir tout reprendre depuis le début avec lui. L'avantage est que l'équipe qui arrive connaît très bien le dossier.

Monsieur Lees souhaite savoir si Nexity a pu se désengager sans avoir de sanctions financières.

Monsieur Lefèvre répond que Nexity a annoncé la caducité de son offre en raison de conditions suspensives qui n'avaient pas été levées. La Ville de Sainte-Adresse n'a pas souhaité aller plus loin, car c'est une procédure qui aurait duré au moins 2 ou 3 ans, le projet aurait donc été repoussé d'au moins autant de temps. Sentant la situation se déliter avec Nexity, la commune avait réactivé un certain nombre de contacts pour avoir un « plan B ».

Monsieur Lees s'interroge sur la neutralité financière de ce projet pour la ville.

Monsieur Lefèvre explique que ce projet est financièrement neutre. En effet, il s'agirait pour la Ville de dégager un bénéfice de 1.800.000 €. Un certain nombre de dépenses avaient été réglées depuis longtemps, notamment des frais d'études se chiffrant à 800.000 €. Le bénéfice réalisé avec Nexity aurait même été un peu inférieur puisqu'il aurait été alors nécessaire de réinvestir dans l'achat d'une partie de l'équipement.

Monsieur le Maire ajoute que l'offre de Nexity était certes plus élevée, mais au fur et à mesure de l'avancement du projet, le promoteur remettait à la charge de la Ville un certain nombre d'éléments. Il faut également noter que la commune s'est retrouvée sans interlocuteur. La Ville a appris par la suite que Nexity abandonnait toute une série de projets dont celui de l'ENSM.

Monsieur le Maire insiste sur un dernier point important à retenir : il estime que vis-à-vis des concitoyens, il est temps que le projet aboutisse. Il note que le bâtiment est très sale en plus de se détériorer, il



représente une « verrou » pour le quartier. Il est donc de plus en plus urgent d'aboutir à une solution. Il souligne également les risques d'insécurité accrus puisque des enfants entrent sur le site malgré les systèmes d'alarme et le gardiennage, ce dernier représentant un coût pour la commune.

Monsieur le Maire pense qu'il est plus que temps de conclure ce projet, il estime que la Ville de Sainte-Adresse a enfin trouvé les bons partenaires pour le réaliser.

Il ajoute également que si tout se passe comme souhaité, la première pierre sera posée en 2026 avant la fin de ce mandat municipal.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

Retour de Madame Christelle Guérout.

5 – RESSOURCES HUMAINES
Personnel Municipal

Madame Mas expose ce qui suit :

5a) Tableau Annuel d'Avancement de grades - Année 2025 - Suppression/création d'un emploi permanent

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu les lignes directrices de gestion relatives aux orientations générales en matière de promotion et de valorisation des parcours établies par l'autorité territoriale pour la période 2023-2026, après avis du Comité Social Territorial,

Vu la délibération n°8b -25112024 du 25 novembre 2024 fixant **le taux d'avancement de grades à 100% pour l'année 2025 et pour tous les grades.**

Vu l'avis du Comité Social Territorial du 22 novembre et du 13 décembre 2024,

Certains fonctionnaires territoriaux réunissent les conditions d'ancienneté pour pouvoir prétendre à un avancement de grade.

Tous ces agents, riches d'une expérience professionnelle et faisant preuve d'efficacité méritent de bénéficier d'un tel avancement, soit au choix, soit suite à réussite à examen professionnel.

Conformément à l'article L 313-1 du Code Général de la Fonction Publique, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc à l'assemblée délibérante, compte tenu des nécessités du service, de modifier le tableau des emplois, afin de permettre la nomination de l'agent inscrit au tableau d'avancement de grades établi pour **l'année 2025.**

Ces modifications préalables à la nomination entraînent la suppression de l'emploi d'origine et la création de l'emploi correspondant au grade d'avancement.

Ainsi, je vous demande l'autorisation de procéder à la suppression et à la création d'emploi relevant de la catégorie C, comme suit :

ANNEE 2025

CATEGORIE	NOMBRE DE POSTES A SUPPRIMER	NOMBRE DE POSTES A CRÉER
C	1 ATSEM principal de 2 ^{ème} classe à temps complet	1 ATSEM principal de 1 ^{ère} classe à temps complet

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges de l'agent nommé dans son grade d'avancement sont inscrits au budget.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

5b) Adhésion au groupement de commandes proposé par le Centre de Gestion 76 pour la réalisation ou la mise-à-jour du document unique d'évaluation des risques professionnels

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la Fonction Publique,

Vu le Code de la commande publique et notamment ses articles L2113-6 à L2113-8,

Vu le décret n°2001-1016 du 5 novembre 2001 portant création d'un document relatif à l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, prévue par l'article L. 230-2 du Code du travail et modifiant le Code du travail,

Vu la délibération 2024 – DEL – 67 du Centre de Gestion de la Seine-Maritime en date du 27 septembre 2024,

En vertu du décret n°2001-1016 du 5 novembre 2001, les collectivités territoriales et les établissements publics doivent, au sein d'un document unique d'évaluation des risques professionnels (DUERP), identifier les dangers par unité de travail, évaluer les dommages à la santé et à la sécurité des agents et proposer des mesures de prévention adéquates.

Le DUERP doit réévaluer les risques au minimum une fois par an et lors de tout changement d'aménagement modifiant les conditions de sécurité ou les conditions de travail, ou lorsque des éléments supplémentaires peuvent être pris en compte dans l'évaluation des risques.

A défaut de l'approbation d'un Document Unique d'Evaluation des Risques Professionnels régulièrement mis à jour, la responsabilité personnelle du Maire peut être engagée.

Au-delà du caractère qui peut paraître contraignant, ce dispositif est une réelle opportunité offerte aux collectivités territoriales de faire valoir la modernité de leur fonctionnement et de leur gestion et améliorer ainsi leur attractivité. Ce dispositif constitue une avancée sociale importante en faveur des agents, concourt à leur qualité de vie au travail et à leur bien-être, faisant de la santé et de la sécurité au travail un enjeu fort du dialogue social. C'est en ce sens un outil majeur pour une politique de gestion des ressources humaines dynamique et volontaire.

Dans le cadre de sa mission d'assistance aux collectivités et établissements publics affiliés dans le domaine de la prévention des risques professionnels et en vue de garantir des prestations conformes à la réglementation à des coûts adaptés, le Centre de Gestion de la Seine-Maritime a décidé de constituer un groupement de commandes dont l'objet est le suivant : la réalisation ou mise à jour de documents uniques d'évaluation des risques professionnels.

La convention constitutive de ce groupement de commandes désigne le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Seine-Maritime comme coordonnateur. Ce dernier est notamment chargé de procéder à l'organisation de la procédure de choix du titulaire du marché de prestation de services.

Les prix appliqués, ainsi que les modalités de paiement du prestataire par l'ensemble des adhérents du groupement, seront fixés lors de la conclusion du marché de prestation de services.

Il appartient donc à chaque membre du groupement d'examiner et d'autoriser son exécutif à signer la convention constitutive de ce groupement de commandes.

Il est à noter que la coordination de la prestation sera assurée par les ingénieurs en hygiène et sécurité du CDG76 ainsi que la réalisation de l'évaluation de premier niveau des risques psycho-sociaux au regard de la méthodologie utilisée permettant une analyse fine des résultats et la proposition d'un plan d'actions de prévention en lien avec les psychologues du travail et le médecin du travail.

Considérant l'intérêt de rejoindre ce groupement de commandes en termes de simplification administrative et d'économie financière,

Je sollicite votre accord afin :

- d'adhérer au groupement de commandes pour la réalisation ou la mise à jour du document unique d'évaluation des risques professionnels, pour une durée de 2 ans, à compter de la notification du ou des marché(s) aux prestataires ;
- d'approuver la convention constitutive du groupement de commandes désignant le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Seine-Maritime coordonnateur du groupement ;
- d'autoriser monsieur le Maire à signer, notifier et exécuter les marchés selon les modalités fixées dans la convention constitutive du groupement de commandes, la lettre d'engagement ainsi que tous les documents y afférents ;
- d'inscrire au budget primitif 2025 au chapitre 011 – article 6281, les crédits nécessaires.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

5c) Suppression d'un emploi permanent à temps complet

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Conformément à l'article L.313-1 du Code Général de la Fonction Publique, les emplois de chaque collectivité territoriale sont créés par l'organe délibérant de la collectivité,

Vu le tableau des effectifs,

Vu l'avis du Comité Social Territorial du 13 décembre 2024,

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services. Dans le même ordre d'idées, il revient au Conseil Municipal de supprimer les emplois.

A cet égard, compte tenu du départ définitif d'un agent et de la réorganisation du service communication, il convient de supprimer l'emploi permanent de chargé de communication.

Il est donc proposé :

- 1) de procéder à la suppression d'un emploi permanent, à temps complet, de chargé de communication, de catégorie C, au grade d'Adjoint Administratif relevant du cadre d'emplois des Adjoints Administratifs.
- 2) de modifier, en conséquence, le tableau des effectifs.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

5d) Compte Epargne Temps - Réactualisation

Vu le Code Général de la Fonction Publique, notamment ses articles L621-4 et L621-5 ;

Vu le décret n°2004-878 du 26 août 2004 modifié relatif au Compte Epargne Temps dans la Fonction Publique Territoriale,

Vu le décret 2018-1305 du 29 décembre 2018 relatif à la conservation des droits à congés acquis au titre d'un compte épargne-temps en cas de mobilité des agents dans la Fonction Publique,

Vu l'arrêté du 9 janvier 2024 pris pour l'application de l'article 7-1 du décret n° 2004-878 du 26 août 2004 relatif au Compte Epargne-Temps dans la Fonction Publique Territoriale,

Vu l'arrêté du 24 novembre 2023 revalorisant les montants forfaitaires des jours indemnités dans le cadre du Compte Epargne Temps (pour une application dès le 1^{er} janvier 2024),

Par délibération du 4 octobre 2010, la ville de SAINTE-ADRESSE a fixé les modalités d'application locales du Compte Epargne Temps au bénéfice de ses agents territoriaux.

Vu l'avis du Comité Social Territorial en date du 13 décembre 2024,

Ainsi, un agent dont les droits épargnés sur son Compte Epargne Temps, au terme de l'année civile, sont supérieurs à 15 jours peut se les voir indemniser.

Les montants forfaitaires sont désormais portés à :

Catégorie A : 150 € bruts par jour

Catégorie B : 100 € bruts par jour

Catégorie C : 83 € bruts par jour

Je vous demande donc de bien vouloir prendre en compte ces modifications qui visent à réactualiser les modalités d'application du Compte Epargne Temps au sein de la collectivité.

La présente délibération vise également à instaurer une revalorisation automatique des montants forfaitaires en fonction des textes en vigueur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

6- Placements de Trésorerie – Autorisation

Monsieur Lefèvre expose ce qui suit :

Lors de la séance du Conseil Municipal du 21 décembre 2023 vous vous étiez prononcés en faveur du placement sur un compte à terme ouvert auprès du Trésor Public d'une partie de notre trésorerie.

Les placements de Trésorerie excédentaire des collectivités territoriales sont strictement encadrés et ne peuvent concerner que des placements de fonds provenant :

- De libéralités
- D'aliénation d'un élément de Patrimoine
- D'emprunts dont l'emploi serait différé
- De certaines recettes exceptionnelles
(Indemnités d'assurance, sommes perçues à l'occasion d'un litige...)

La Trésorerie de la ville étant actuellement excédentaire d'environ 3 M€, il vous est proposé de procéder au renouvellement des placements de fonds provenant de la cession des biens immobiliers suivants :

- Parcalle à Fontaine la Mallet : 10.679 €
- Parcalle rue des Castillans : 154.591 €
- Parcalle parking chapelle Saint André : 36.000 €
- Parcalle 5 impasse Jeanne d'Arc : 200.000 €
- Presbytère : 250.000 €
- Ainsi que d'une somme de 110.000 € provenant de nos indemnités d'assurance dommages aux biens perçus en 2024

Ce placement pourrait s'effectuer sur un compte à terme ouvert auprès du service du Trésor Public pour une durée de 12 mois avec, à titre indicatif, un taux d'intérêt au 28 novembre 2024 de 2,5%.



Je vous demande donc de bien vouloir vous prononcer en faveur de ce placement à hauteur de 760.000 € et d'autoriser Monsieur Le Maire à signer tous les documents nécessaires à cette opération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

7- Sortie de l'actif des biens communaux au 31.12.2024

Monsieur Lefèvre expose ce qui suit :

A quelques jours de la clôture de l'exercice budgétaire, il appartient au Conseil Municipal de se prononcer sur la sortie de l'actif de biens n'existant plus ou n'appartenant plus à la commune.

Vous trouverez jointe à cette note la liste des biens faisant l'objet de cette opération comptable que je vous demande de bien vouloir approuver.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, donne son accord à l'unanimité des votants.

Questions diverses :

Le prochain Conseil Municipal aura lieu le lundi 03 MARS 2025 à 18h30.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, Monsieur le Maire lève la séance à 19H30.