

DÉPARTEMENT
DE L'EURE

REPUBLIQUE FRANÇAISE

MAIRIE D'EZY-SUR-EURE

ARRONDISSEMENT

PROCÈS VERBAL

COMMUNE
D'EZY-SUR-EURE

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 26 septembre 2025

Date de convocation :
17 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-six septembre

Nombre de Conseillers
en exercice :
27

à 20H le Conseil Municipal d'Ezy-sur-Eure, légalement convoqué,
s'est rassemblé à la Salle d'Activités Communale Henri Lecomte, sous la présidence de
Pierre LEPORTIER, Maire

Nombre de Conseillers
présents :
20

PRÉSENTS :

P. LEPORTIER, C. ROUGERON, D. DUVAL, D. HERMET, E. GROUX, C. NOË, J. BRET,
V. RÉVEILLARD, MM BARONNET, M. BÉNARD, R. CHEVRETEAU, T. FERNANDES,
S. GUIARD, C. KERFOURN, C. LINY, C. MANGEOT, S. MARIE, F. RIGOT, C. ANCELIN,
C. LEVÉZIER
formant la majorité des Conseillers en exercice

Nombre de Conseillers
votants :
21

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

P. PARRA donne pouvoir à F. RIGOT

ABSENTS EXCUSÉS :

D. DUPONT, Y. JOUVEAU DU BREUIL

ABSENTS NON EXCUSÉS :

A. BAUDRY, C. DRÈGE, M. PAGÈS, JC THOBOIS

ADMINISTRATION :

M. BARBIER

Madame GUIARD Sylvie est élue secrétaire de séance



Procès-Verbal du Conseil Municipal du 26 septembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 27

Nombre de conseillers présents : 20

Nombre de conseiller absent excusé et représenté : 1

Nombre de conseillers absents excusés : 2

Nombre de conseillers absents non excusés : 4

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 heures 10

Monsieur le Maire remercie les dix-neuf conseillers municipaux présents à la séance.

Il ajoute que l'ordre du jour a été allégé car deux dossiers ont été reportés à une séance ultérieure. Les deux dossiers concernent la suppression de la ZAC et l'avant-projet de l'Écoquartier.

Monsieur le Maire rappelle que, dans le cadre de sa compétence obligatoire « Développement économique », la ZAC a été transférée à l'Agglo du Pays de Dreux, mais cette dernière a refusé de prendre en charge le déficit supporté par la Commune. Toutefois, l'Agglo a repris un budget qui n'était pas équilibré du fait des dernières échéances de l'emprunt à régler pour l'aménagement du site.

À ce jour, l'Agglo a procédé à un bilan financier où apparaît le déficit de la Commune et celui de l'Agglo, dans le but d'acter le démantèlement de la ZAC et sa transformation en une autre zone sur laquelle la construction d'un lotissement sera possible.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), l'Agglo souhaite construire 20 logements dont le bailleur social sera la SILOGE. Sur le reste des parcelles, l'aménagement de nouvelles constructions pourra être proposé à différents promoteurs. Auparavant, une convention partenariale sera conclue entre l'Agglo et la Commune pour la réalisation de ces projets.

Pour l'Écoquartier, la personne missionnée par Eure Aménagement et Développement (EAD) en charge du dossier est partie. L'avant-projet doit être actualisé et ainsi présenté au mois de décembre.

Madame Sylvie GUIARD, Conseillère municipale, est désignée secrétaire de séance.

Approbation du procès-verbal de la séance du 27 juin 2025

Monsieur le Maire soumet au vote l'adoption du procès-verbal du Conseil Municipal du 27 juin 2025.

Monsieur Florian Rigot, Conseiller municipal, a apporté quelques modifications de forme.

Le procès-verbal de la séance du 27 juin 2025 est adopté à la majorité des voix (20 voix « pour » et 1 « abstention »).

Exposé des décisions prises en vertu de la délégation de fonction du Maire

Aucune décision du Maire n'a été prise.

➤ **A – Urbanisme**

1 – Plan Local d’Urbanisme (PLU) : modification simplifiée n°1

Monsieur le Maire relate le déroulement de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d’Urbanisme (PLU). Pour mémoire, l’élaboration du PLU a été approuvée le 18 décembre 2020 (délibération n°55/2020). Le principe de modification du PLU révisé a été accordé le 29 septembre 2022 (délibération n°55/2022). Cette modification consiste à réétudier certaines Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), en retravaillant leur rédaction pour ne pas contraindre les projets d’Eco Quartier ou de Maison de Santé, compte tenu de l’avancée des études opérationnelles (nombre de logements, emplacement des stationnements, mixité fonctionnelle...). Certains ajustements du règlement étaient aussi nécessaires compte tenu de règles qui nécessitent parfois d’être précisées ou modifiées (façades commerciales, hauteur de construction, ajout de sous-secteurs...).

Les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification du PLU ont été acceptées le 27 septembre 2024 (délibération n°43/2024). À la suite de la transmission du dossier aux personnes publiques associées d’une part et à la mise à disposition du public d’autre part, il n’est apporté aucune évolution au contenu du dossier de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

Seul un administré a fait remarquer que certaines communes voisines n’étaient pas nommées sur la liste des personnes publiques associées. Cette observation n’impacte pas les dispositions de la modification du PLU. Par conséquent, la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu’elle est présentée est validée. Le dossier complet est joint au procès-verbal.

La délibération est adoptée à l’unanimité.

➤ **B – Intercommunalité**

2 – Agglomération du Pays de Dreux : Programme Local de l’Habitat intercommunal (PLHi)

Monsieur le Maire explique que l’Agglo du Pays de Dreux a adopté son premier Programme Local de l’Habitat Intercommunal (PLHi) pour la période 2017-2023. Le PLHi constitue un outil de planification à l’échelle intercommunale. Il fixe, pour une durée de six ans, les objectifs en matière de logement et d’hébergement afin de répondre aux besoins du territoire, de favoriser la mixité sociale, d’améliorer la performance énergétique des logements et d’assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l’offre entre les communes et les quartiers. A travers un programme décliné en actions, articulées autour de quatre axes stratégiques, il assure une couverture large des enjeux : renouvellement urbain pour favoriser la sobriété foncière, réhabilitation du parc existant social et privé, accompagnement des publics aux besoins spécifiques et gouvernance de l’habitat. Cette architecture modulable permet à chaque commune, selon sa taille, son rôle au sein de l’armature territoriale, les problématiques qu’elle rencontre, de mobiliser les outils les plus pertinents, avec l’appui de l’intercommunalité à travers de l’ingénierie et/ou des moyens financiers.

Les quatre axes stratégiques sont :

- Construire mieux plutôt que plus
- Valoriser l’existant, éviter le gaspillage
- Loger tous les profils
- Mieux piloter la politique de l’habitat

La procédure de révision de ce document stratégique a été engagée par la délibération n°2023-120 du Conseil communautaire en date du 22 mai 2023. Un travail de concertation et d’élaboration a été mené, aboutissant à la production des trois volets constitutifs du PLHi : un diagnostic territorial partagé, un document d’orientations stratégiques et un programme d’actions opérationnelles.

L’ensemble du projet du nouveau PLHi est présenté à l’ensemble des communes adhérentes. À l’issue de cette phase de consultation, le conseil communautaire est de nouveau saisi pour se prononcer sur les avis émis, avant transmission du projet à l’État. Le représentant de l’État le soumettra alors, dans un délai de deux mois, au Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (CRHH). À la suite de cette période d’instruction et

d'échanges potentiels avec les services de l'État, le Conseil communautaire de l'Agglo du Pays-de-Dreux devra approuver définitivement le PLHi pour la période 2025-2031.

Le PLHi classe les communes selon leur rôle territorial et leur poids démographique afin d'adapter les objectifs de production de logements à leur capacité d'accueil. La Commune a été classée parmi les communes « structurantes » dans le bloc « Anet, Ezy-sur-Eure, Ivry-la-Bataille, Abondant et Bû ». Les besoins en logements identifiés pour le bloc communes « structurantes » énoncées ci-dessus sont de 307 au total, répartis entre 77 à 92 locatifs sociaux et 61 en accession abordable, sur la période 2025-2031.

Pour rappel, la Commune est soumise à l'application de l'article de 55 de la loi SRU (Solidarité et au renouvellement urbains) qui impose 25% de logements sociaux.

Sachant que la Commune dispose déjà d'une centaine de logements sociaux (soit environ 10%), Monsieur le Maire précise qu'il n'est pas favorable à une telle augmentation. Il dit vouloir privilégier la mixité sociale.

Le projet d'Écoquartier va permettre la construction d'environ 25 logements sociaux et la transformation de la ZAC de Coutumel en lotissement en prévoira une cinquantaine, soit entre 70 et 80 logements sociaux, ce qui est cohérent avec la tension sociale locative constatée sur la Commune.

D'ailleurs, grâce au PLHi et les projets actuels de la Commune en matière de logements, un Contrat de Mixité Sociale pourra être signé avec l'Etat, prévu par l'article 97 de la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et précisé par la loi relative à la différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification (dites loi « 3DS ») du 21 février 2022, qui en a ajusté les modalités. Notre objectif est de valider avec l'État le nombre de logements sociaux prévus par les deux projets (Écoquartier et ZAC de Coutumel) sans obligation supplémentaire.

Le Conseil Municipal doit émettre un avis sur le projet du PLHi pour la période 2025-2031 arrêté par le Conseil communautaire de l'Agglo du Pays de Dreux par délibération du 30 juin 2025.

Monsieur Christophe Ancelin, Conseiller municipal du groupe « Alternative citoyenne pour Ezy », déplore le fait que Monsieur le Maire ne souhaite pas réaliser le nombre défini de constructions de logements sociaux au regard de la loi. Il est en accord avec la mixité sociale et ajoute également que pour le domaine foncier constructible, il doit être impératif de réserver plus de logements sociaux.

Monsieur le Maire répond que ses explications ont été mal comprises. Le principal objectif pour la collectivité est de construire des logements sociaux en fonction uniquement des besoins réels. Le nombre fixé pour le bloc des communes « structurantes » de 307 logements correspond à l'ensemble des cinq communes et pour la période de 2025 à 2031.

Monsieur Vincent Réveillard, 7^{ème} adjoint en charge des Associations, des Animations communales et des Affaires sportives ajoute qu'il est préférable, dans un premier temps, de construire le minimum de logements sociaux correspondants aux besoins de la Commune. Et par la suite de procéder à un état et d'acter la situation de la collectivité. Il rappelle également que 30% des parcelles foncières se situent en zone inondable.

Monsieur Claude Rougeron, 1^{er} adjoint en charge des Affaires Sociales, de la Santé, de la Solidarité et de l'Habitat rappelle plusieurs points pour la construction de logements. Des contraintes importantes sont à respecter et ce dans différents secteurs. La Commune doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), les règles relatives aux rivières, aux exploitations agricoles mais également celles d'avoir la capacité de proposer tous les services publics (écoles, transport scolaire, restauration scolaire, ...). La tension en logements sociaux pour la commune d'Ezy-sur-Eure, incluant les demandes issues des communes voisines, a été évaluée par les services communaux et préfectoraux. L'estimation du nombre de nouveaux logements sociaux nécessaire est identique par les deux organismes - entre 70 et 80. Cette évaluation est répétée chaque année et reste dans cette fourchette. Les bailleurs sociaux ne s'engageront pas à construire des logements au-delà de ces évaluations pour une raison évidente d'occupation. Un autre point assez complexe est celui des logements privés « vacants » pour lesquels les propriétaires ne souhaitent pas les louer en logement « social ». Cela représente environ une cinquantaine d'habitations.

Un autre facteur problématique est celui des transports en commun desservant la Commune. Le nombre de bus est limité à un seul par heure. Cette compétence est gérée par l'Agglo du Pays de Dreux.

Après ces différents échanges, Monsieur le Maire propose à l'assemblée de voter le projet du PLHi pour la période de 2025 à 2031.

La délibération est adoptée à la majorité des voix (20 voix « pour » et 1 « abstention »).

3 – Mon Logement 27 : approbation du rapport de l'exercice 2024

Monsieur le Maire cède la parole à Monsieur Claude Rougeron, 1^{er} adjoint en charge des Affaires Sociales, Solidarité, Santé, et Habitat pour la présentation du rapport de l'exercice 2024 de Mon Logement 27. Il est rappelé que Mon Logement 27 est né de la fusion de la Sécomile et d'Eure Habitat le 31 décembre 2020. Les petites communes actionnaires sont regroupées en une Assemblée Spéciale présidée par Monsieur Thierry Bernard, maire-adjoint de Pont-Audemer, au Conseil d'administration de Mon Logement 27.

Les principaux domaines d'activité sont :

- L'étude, l'acquisition, la construction, la restauration, la rénovation ou l'aménagement d'immeubles collectifs ou individuels à usage d'habitation, aidés ou non par l'Etat, ainsi que d'immeubles à usage de bureaux, de locaux professionnels, commerciaux, industriels ou artisanaux ;
- L'étude, la construction et l'aménagement des équipements publics ou privés complétant ou accompagnant les opérations qui précèdent ;
- L'étude ou la réalisation de toutes opérations permettant la mise à disposition de tous constructeurs d'immeubles à usage d'habitation des terrains nécessaires ;
- L'acquisition de tous terrains nécessaires à la poursuite des activités ci-dessus énumérées ;
- La location ou la vente et d'une manière générale la gestion, l'entretien et la mise en valeur de ces immeubles, équipements ou terrains ;
- L'obtention de tous emprunts, ouvertures de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque pouvant favoriser la réalisation de l'objet social.

Récapitulatif pour l'année 2024 :

Constructions neuves : Représentant 19,8 M €

87 agréments (54 en 2023)

114 chantiers (81)

19 livraisons (46)

13 ventes (12)

Réhabilitations :

2118 (1360 en 2023) études représentant 101 758 706 €,

558 (580) chantiers représentant 37 310 120 €,

498 chantiers engagés,

3 (117) démolitions,

344 (715) livraisons de logements

7 livraisons de commerces représentant 19 031 630 €

Le capital social augmente de 1 433 360 € atteignant 18 023 952 € au 31 décembre 2024. Par conséquent, les actions de la Caisse des Dépôts et Consignation, celles d'Action logement et celles de la Caisse d'Épargne s'accroissent.

Actionnaires privés :

* Caisse Dépôts et Consignation 1 415 286 €

* Action Logement Immobilier 1 089 392 €

* Caisse d'Épargne 115 616 €

Actionnaires publics :

* Département 13 178 304 €

* Évreux, Vernon, Louviers 1 607 408 €

* Assemblée spéciale (39 communes) 536 640 €

* Ézy sur Eure 16 €

Finances : garantie d'emprunt de la Commune pour l'immeuble rue Octave Lenoir et Boulevard Ulysse Lavertu) : 1 547 919,45 €

Exploitation

CA (Chiffre d'Affaires) = 128 819 375 € (123 344 966 € en 2023)

Produits d'exploitation = 134 141 216 €

Masse salariale = 11 601 594,44 € (moins de 10% du CA)

Charges exploitation = 117 117 809 € (112 050 145 en 2023)

Résultats = 17 023 407 € (16 252 990 en 2023)

Capital social = 18 023 952 €

Trésorerie nette = 173 861 772 € (160 075 292 en 2023)

Capitaux propres = 353 344 506,36 € (327 225 426 en 2023)

Dette financière= 475 271 900 € (478 237 560 en 2023)

Taux endettement = 31 % (34% en 2023)

Résultat exercice = 15 827 395,85 € (11 475 302 en 2023)

Les Axes stratégiques sont :

* La poursuite politique de réhabilitation et entretien du parc locatif

* Développer le parc immobilier :

En 2021, les orientations stratégiques prévoyaient un accroissement du parc de 100 logements par an. En réalité, c'est 64,5 en moyenne, 46 en 2023 et 19 en 2024

* Améliorer la rotation des locataires

Ces résultats témoignent d'une fusion réussie, un parc en réhabilitation vertueuse, un taux d'occupation très correct et stable et d'une exploitation saine. Par ailleurs, la trésorerie nette est supérieure aux charges annuelles.

Monsieur Christophe Ancelin fait remarquer que le délai d'envoi du rapport est trop court et le document très long à lire. Il souligne un point relatif aux dividendes d'un montant de 260 000€. Il s'interroge donc sur les statuts de Mon Logement 27 et estime que ce n'est pas le but d'un bailleur social de réaliser des dividendes. Ceux-ci sont distribués au secteur public et privé.

Monsieur Claude Rougeron affirme que Mon Logement 27 est un bailleur social. Par conséquent, les dividendes réalisés pour les actionnaires publics sont réinvestis. Concernant les actionnaires privés, le début de la présentation du rapport montre qu'ils ont également réinvesti tout ou partie de leurs dividendes de l'année précédente. Si ce n'est pas le cas, la somme des dividendes est imposable.

Après cette présentation et ces échanges, Monsieur le Maire remercie Monsieur Claude Rougeron pour la qualité de la synthèse présentée à l'écran du rapport complet 2024 de Mon Logement 27.

Le rapport de l'exercice 2024 de Mon Logement 27 est approuvé à l'unanimité.

➤ C – Ressources Humaines

4 – Centre de Gestion de l'Eure (CDG27) : adoption des tarifs de prestations optionnelles

Monsieur le Maire présente le dossier à l'assemblée : l'article L 452-40 du Code Général de la Fonction Publique autorise les Centres de Gestion (CDG) à passer des conventions pour l'exercice de missions facultatives à savoir, entre autres :

- Paie pour les collectivités ou établissements affiliés (sous réserve d'absence de logiciel métier et / ou d'absence de personnel administratif)
- Aide à l'archivage

- Conseils de discipline
- Service médecine professionnelle
- Service hygiène et sécurité
- Service ergonomie
- Mission conseil et assistance chômage
- Mission référent signalement actes de violence, harcèlement, discrimination et agissement sexistes (délibération CDG du 24/06/2021)
- Médiation préalable obligatoire...

Monsieur le Maire souligne que la Commune est déjà adhérente pour deux missions facultatives, à savoir le dispositif du référent signalement (actes de violence, harcèlement, discrimination et agissement sexistes) et le service des missions temporaires (remplacement des agents territoriaux absents, pourvoir un emploi vacant...).

Il est proposé d'acter une délibération de principe en approuvant la possibilité d'adhérer gratuitement à l'ensemble des missions optionnelles. Mais également d'adopter les tarifs de prestations facultatives fixés par le Conseil d'Administration du CDG27 en date du 26 septembre 2024.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

5 – Centre de Gestion de l'Eure (CDG27) : renouvellement de l'adhésion au dispositif du référent signalement

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que la Commune a adhéré en 2021 au dispositif du référent signalement. La convention arrivant à terme et vu l'article L135-6 du Code Général de la Fonction Publique prévoyant que les employeurs publics doivent instituer un dispositif de signalement, le renouvellement de l'adhésion pour la période de septembre 2025 à août 2029 doit être validé.

Monsieur Christophe Ancelin fait remarquer que la première adhésion a été actée en octobre 2021 et de ce fait le terme de la convention est fin septembre 2025.

Monsieur Vincent Réveillard indique que les dates des deux conventions se chevauchent pour la période de septembre 2025 mais le principal étant que la Commune réitère cette adhésion.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

D – Administration communale

6 – Dérogation repos dominical : secteur automobile année 2026

Monsieur le Maire informe les conseillers municipaux que le syndicat des métiers de la distribution et des services de l'automobile a sollicité comme chaque année, la Commune pour obtenir une dérogation au repos dominical pour un certain nombre de dimanche en 2026.

Les dates sont les suivantes :

- 18 janvier 2026
- 15 mars 2026
- 14 juin 2026
- 13 septembre 2026
- 11 octobre 2026

L'assemblée donne un avis favorable, la délibération est adoptée à l'unanimité.

➤ Point d'information et questions diverses

- L'association pour le don du sang bénévole du plateau et de la vallée d'Eure remercie le Conseil Municipal pour la subvention ayant contribué à la réussite de l'organisation du congrès régional de Normandie.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 21 heures 40.

À Ézy-sur-Eure, le 26 septembre 2025

Le Maire,

Pierre LEPORTIER



