

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 10 mars 2025**  
**Extrait des délibérations n°1**

Date de convocation : le 04 mars 2025. Date d'affichage : le 04 mars 2025

Les membres du conseil communautaire dûment convoqués, se sont réunis le 10 mars 2025 à 19 h, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul LEGENDRE – Président.

Lieu : Salle polyvalente de HONDOUVILLE.

Secrétaire de séance : Monsieur Alain DEBUS.

Membres en exercice : 56

Présents : 46

Pouvoirs : 5

Toutes les communes étaient représentées sauf : DAUBEUF-LA-CAMPAGNE - EMANVILLE - SAINT-MESLIN-DU-BOSC - VENON

| COMMUNES                   | TITULAIRES  | SUPPLEANTS                    |
|----------------------------|---|-------------------------------|
| BACQUEPUIS                 | HUREL William   | BRIZARD Marie-Odile - Excusée |
| BERENGEVILLE-LA-CAMPAGNE   | LHERMEROULT Patrick   | ROCREE Roselyne               |
| BERNIENVILLE               | DUCLOS Christian  | CHECA Marie-France - Excusée  |
| BROSVILLE                  | ROMET Marc - Absent   | LECOMTE Béatrice              |
| CANAPPEVILLE               | DUVAL Laurence  | SERGENT Agnès                 |
| CESSEVILLE                 | DEBUS Alain   | POISSON Virginie - Excusée    |
| CRESTOT                    | LOUIS Christine   | PATTEY Philippe               |
| CRIQUEBEUF-LA-CAMPAGNE     | MARIE Michèle   | DAUTRESME Thierry             |
| CROSVILLE-LA-VIEILLE       | CARPENTIER Pascal   | GRILLE Aline                  |
| DAUBEUF-LA-CAMPAGNE        | BUSSIERE Laurance - Excusée   | BUISSON Sébastien - Absent    |
| ECAUVILLE                  | MAILLARD Françoise  | PLESSIS Elisabeth - Excusée   |
| ECQUETOT                   | LONCKE Didier   | RICHARD Didier - Excusé       |
| EMANVILLE                  | DULUT Thierry - Absent  | DUMONT Françoise - Absente    |
| EPEGARD                    | DEMARE Pascal   | PAYAN Jean-François - Absent  |
| EPREVILLE-PRES-LE-NEUBOURG | ELIOT Patrick - Excusé  | BRIOSNE Maurice               |
| FEUGUEROLLES               | VALIGNAT Jean-Paul  | BOISRENOULT André             |
| FOUQUEVILLE                | LEMOINE Didier  | SOENEN Bruno - Excusé         |
| GRAVERON-SEMERVILLE        | CARRERE-GODEBOUT Claire   | LAWANI Nicolas - Excusé       |
| HECTOMARE                  | PLOYART François  |                               |
| HONDOUVILLE                | PARIS Jean-Charles<br>FUENTES Evelyne   |                               |
| HOUETTEVILLE               | SAINT LAURENT Martine   | LEGRAND Catherine             |
| IVILLE                     | LEGENDRE Jean-Paul  | MAUGUY Jean-Luc - Excusé      |
| LA HAYE-DU-THEIL           | COUCHAUX Alain  | PORTE Michel - Excusé         |
| LA PYLE                    | PILETTTE Gérard   | ROUSSIAU Yann - Excusé        |
| LE BOSCH-DU-THEIL          | VALLEE Laurent<br>RECLARD Sandrine<br>BERTHELIN Giovanni  |                               |
| LE NEUBOURG                | BRONNAZ Francis<br>CHEUX Arnaud<br>CHEVALIER Marie-Noëlle<br>COUDRAY Isabelle - Excusée - POUVOIR : M-N. CHEVALIER<br>DAVOUST Francis<br>DETAILLE Edouard<br>LE MERRER Anita<br>LEROY Hélène - Excusée - POUVOIR : A. LE MERRER<br>LEVAVASSEUR Katiana - Absente<br>ONFRAY Didier - Excusé - POUVOIR : A. CHEUX<br>VAUQUELIN Isabelle |                               |
| LE TILLEUL-LAMBERT         | GAVARD-GONGALLUD Jean-François - Absent   | LEMARCHAND Fabien             |
| LE TREMBLAY-OMONVILLE      | LEFEBVRE Jean-François  | MOULIN Martial - Excusé       |
| LE TRONCQ                  | SAMSON Catherine  | LECOUTEUX Laëtitia            |
| MARBEUF                    | CARPENTIER Bertrand   | GAILLARD Thomas - Excusé      |
| QUITTEBEUF                 | HENNART Benoît  | GARREAU Virginie - Absente    |
| ST AUBIN-D'ECROSVILLE      | ORONA Thierry   | OSMONT Odile                  |
| ST MESLIN-DU-BOSC          | BONNEAU Christian - Absent  | JOUEN Eric - Absent           |
| STE COLOMBE-LA-COMMANDERIE | BUYZE Jacky - Excusé - POUVOIR : J. LARGESSE<br>LARGESSE Jacky  |                               |
| STE OPPORTUNE-DU-BOSC      | HENON Jérôme - Excusé   | MORISSET Maryse               |
| TOURNEDOS-BOIS-HUBERT      | WALLART Roger   | CAUCHOIS Isabelle             |
| TOURVILLE-LA-CAMPAGNE      | BOURGAULT Hugues<br>FOSSE Patricia - Excusée - POUVOIR : H. BOURGAULT   |                               |
| VENON                      | PICARD Philippe - Absent  | CHOMONT Hélène - Absente      |
| VILLETES                   | ROBACHE Arlette   | DEGOULET Cécile - Excusée     |
| VILLEZ-SUR-LE-NEUBOURG     | PLESSIS Gérard  | BRIANT William                |
| VITOT                      | LELARGE Joël  | LEBOURG Yann                  |

Formant la majorité des Membres en exercice

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 10 mars 2025**  
**Extrait des délibérations n°1**

**COMPETENCE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE**

**Objet : Projet de nouvelle caserne de gendarmerie au Neubourg – validation du projet**

Le président rappelle que, conformément aux statuts de la communauté de communes, le conseil communautaire, lors de sa séance du 10 juin 2024, a approuvé le projet de construction d'une nouvelle caserne de gendarmerie au Neubourg, a approuvé le pilotage du projet par la communauté de communes et a choisi le montage juridique et financier prévu par le décret n°2016-1884 du 26 décembre 2016, à savoir : sous maîtrise d'ouvrage d'un organisme HLM agréé. Lors de sa séance du 7 octobre 2024, le conseil communautaire a également choisi LogiRep, organisme HLM affilié à l'union sociale pour l'habitat (USH), comme opérateur du projet.

1/ Compte tenu de l'urgence à remplacer l'actuelle caserne par une nouvelle caserne plus moderne, plus fonctionnelle et susceptible d'inscrire durablement la présence des forces de l'ordre sur le territoire, il a été demandé à LogiRep de lancer l'opération sans perdre de temps et, pour ce faire, de présenter rapidement son projet afin qu'il soit soumis à l'approbation du conseil communautaire. Depuis lors, LogiRep a poursuivi ses études, a recruté un maître d'œuvre, et a engagé les démarches pour acquérir le terrain d'assiette du projet, d'une surface d'environ 7 600 m<sup>2</sup>, à la ville du Neubourg (le conseil municipal a d'ailleurs délibéré dans ce sens lors de sa séance du 14 octobre 2024).

Les premiers éléments de programme communiqués par les services de gendarmerie sont les suivants :

- 12 logements, dont 1 logement réversible : 3 F5 de 106 m<sup>2</sup>, 5 F4 de 88 m<sup>2</sup>, 3 F3 de 70 m<sup>2</sup> et 1 logement réversible de type F3 de 75 m<sup>2</sup> (surface habitable) et chaque logement devra disposer d'une cave et à minima d'une place de stationnement,
- Prévoir environ 236 m<sup>2</sup> de surface utile de locaux de service comprenant un espace « police judiciaire » (avec deux cellules de garde à vue),
- Prévoir environ 128 m<sup>2</sup> de surface utile pour les locaux techniques (garages de service, magasin, local groupe électrogène...),
- Prévoir une enceinte fermée (hauteur de clôture 2,2 m avec opacification à 80%, à 100% à certains endroits) avec deux accès différents, en scindant la partie "familles" (logements) de la partie locaux techniques et de service (LST),
- Prendre en compte les dispositifs de sûreté suivants : alarme incendie, alarme intrusion, contrôle d'accès par carte professionnelle, vidéo protection de la cour de service et des garages de service.

Par ailleurs, à l'issue des visites de plusieurs autres casernes de gendarmerie et soucieux de garantir, à la fois une bonne qualité de vie aux futurs gendarmes, et également la possibilité d'éventuelles modifications ou agrandissements dans l'avenir, les élus ont émis des souhaits quant au projet, à savoir :

- Les logements devront être des logements individuels, dotés, chacun, d'au moins deux places de stationnement individuelles,
- De l'espace devra être laissé libre autour des locaux techniques et de service afin de permettre une éventuelle future extension desdits locaux,
- La parcelle étant plus grande que le besoin initialement estimé par la gendarmerie, le solde de surface devra être laissé en « réserve foncière » près des logements afin de permettre une éventuelle future construction de deux ou trois logements supplémentaires.

**L'esquisse présentée par LogiRep se conformant aux demandes, tant des services de gendarmerie que des élus (avis favorable émis lors de la réunion du groupe de travail ad hoc du 14 février dernier), il est proposé de l'approuver.**

2/ Comme décidé par le conseil communautaire lors de sa séance du 7 octobre dernier, la communauté de communes se portera partiellement garante des emprunts contractés par LogiRep.

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

| Dépenses              | Montant TTC        | Recettes                 | Montant TTC        |
|-----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
| Charge foncière       | 819 076 €          | Emprunt PLF Construction | 3 375 948 €        |
| Bâtiment              | 3 359 633 €        | Emprunt PLF Foncier      | 819 075 €          |
| Honoraires techniques | 635 785 €          | Fonds propres (15%)      | 743 209 €          |
| <b>TOTAL :</b>        | <b>4 938 232 €</b> | <b>TOTAL :</b>           | <b>4 938 232 €</b> |

LogiRep a officiellement sollicité la communauté de communes pour une garantie d'emprunt à 40%, ainsi que le département de l'Eure, qui a émis un accord de principe pour une garantie d'emprunt entre 20 et 60% (instruction en cours). L'éventuelle garantie complémentaire permettant d'atteindre 100% de garantie sera sollicitée auprès de la caisse de garantie des logements locatifs sociaux (CGLLS).

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE du 10 mars 2025**  
**Extrait des délibérations n°1**

Pour la communauté de communes, garantir l'emprunt global (4 195 023 euros) à hauteur de 40% reviendrait à garantir un emprunt de 1 678 009 euros. Cela signifie qu'en cas de mise en œuvre de la garantie, cet emprunt s'ajouterait au stock de dette de la collectivité. En l'état actuel des finances de la communauté de communes, notamment grâce à sa politique de désendettement, cette dernière serait tout à fait capable de rembourser la charge annuelle de cette dette en sus des siennes. Par simulation, si l'on ajoutait ces 1 678 009 euros de dette au stock actuel de dette du budget principal de la CCPN (3 044 728 euros), cela aboutirait à un stock de dette de 4 722 737 euros, c'est-à-dire à peu près le niveau d'endettement du budget principal de 2020 et moins que celui de 2019. Or, avec notre capacité d'autofinancement (CAF) brute actuelle (1 308 893 euros), notre capacité de désendettement passerait à 3,6 ans (contre 2,33 ans aujourd'hui et 5,68 ans en 2020). Pour mémoire, le seuil d'alerte se situe à 10-12 ans et le seuil critique se situe à 15 ans.

Par ailleurs, il convient de relativiser le risque car il est rappelé que :

1/ le risque est minime au regard du profil de LogiRep : LogiRep est un opérateur important (plus de 45 000 logements dans toute la France, et entre 150 et 750 millions d'euros de chiffre d'affaires), avec la meilleure cotation Banque de France (1+ : « La société affiche une excellente rentabilité, une autonomie financière, une liquidité et une structure financière solides. La situation financière est très satisfaisante. Par ailleurs, l'entreprise a une excellente capacité à résister aux évolutions défavorables de son environnement ou à la survenance d'événements particuliers. »). Le département a lui-même émis un avis très favorable sur la solidité financière de cet organisme.

2/ le risque court essentiellement pendant la phase de construction de l'immeuble et devient plus limité au moment de la livraison de l'ouvrage puisque la gendarmerie commencera alors à verser un loyer à LogiRep.

3/ le risque diminue d'année en année puisque LogiRep rembourse annuellement sa dette.

Au regard du plan de financement du projet, notamment l'utilisation par LogiRep de 15% de fonds propres, de l'accord de principe du département de l'Eure pour accorder une garantie d'emprunt comprise entre 20% et 60% et de la possibilité pour LogiRep de compléter avec une garantie auprès de la caisse de garantie des logements locatifs sociaux (CGLLS), **il est proposé d'accepter que la communauté de communes accorde une garantie d'emprunt à LogiRep à hauteur de 40% du montant de l'emprunt contracté par LogiRep.**

Il est précisé que LogiRep doit d'abord disposer d'une délibération décidant de garantir l'emprunt avec un taux pour pouvoir déposer une demande de prêt. Dès que LogiRep disposera du projet de contrat de prêt, il le communiquera à la communauté de communes pour lui permettre de confirmer, via une nouvelle délibération, son taux de garantie d'emprunt au vu des modalités concrètes du prêt.

Vu les statuts de la communauté de communes du pays du Neubourg ;

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 10 juin 2024 portant sur le choix du montage juridique et financier du projet ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 7 octobre 2024 portant sur le choix de l'opérateur ;

Vu l'avis favorable du groupe de travail ad hoc en date du 14 février 2025 ;

Vu l'avis favorable du bureau communautaire en date du 3 mars 2025 ;

Vu le projet présenté par LogiRep, notamment l'esquisse et le plan de financement ;

Vu le rapport de présentation ci-dessus.

Après avoir entendu l'exposé du président, le conseil communautaire, après en avoir délibéré :

- approuve le rapport de présentation ci-dessus ;

- approuve l'esquisse de la nouvelle caserne de gendarmerie présentée par LogiRep ;

- approuve le plan de financement du projet, tel qu'il a été présenté par LogiRep ;

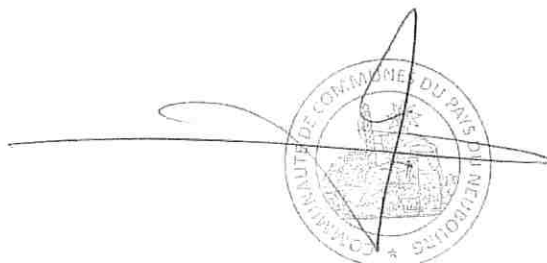
- accepte, pour les besoins du projet, que la communauté de communes du pays du Neubourg accorde sa garantie d'emprunt à hauteur de 40% pour le remboursement d'un prêt d'un montant de 4 195 023 euros souscrit par LogiRep.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois, et an susdits.  
Pour extrait conforme.

Le Secrétaire de séance  
Alain DEBUS

Adoptée à l'unanimité

Le Président,  
Jean-Paul LEGENDRE



Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le 18/03/2025

ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



127, rue Gambetta  
F-92154 Suresnes Cedex



58/70 Chemin de la Justice  
F-92290 Chateaufort/Claibry  
T. + 33 (0)1 45 37 37 97



20, rue de Rochechouart  
F-75009 Paris  
T. + 33 (0)1 43 15 96 71  
E. [contact@moonarchitectures.fr](mailto:contact@moonarchitectures.fr)

[www.moonarchitectures.fr](http://www.moonarchitectures.fr)

# ESQUISSE LOGIREP - GENDARMERIE

RUE JEAN DE LA FONTAINE - 271 10 LE NEUBOURG

14/02/2025

Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le 18/03/2025

ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE

••



# SITUATION



••

## SITUATION

Situation du terrain au Neubourg

Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

Publié le 18/03/2025

ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700807-20250310-2025\_0044-DE

## SITUATION

Parcelles cadastrales



### PARCELLE 1

AN 265

Surface : 5617 m<sup>2</sup>

### PARCELLE 2

AN 245p

Surface : 1983 m<sup>2</sup>

### TERRAIN

Surface : 7600 m<sup>2</sup>



Envoyé en préfecture le 18/03/2025

Reçu en préfecture le 18/03/2025

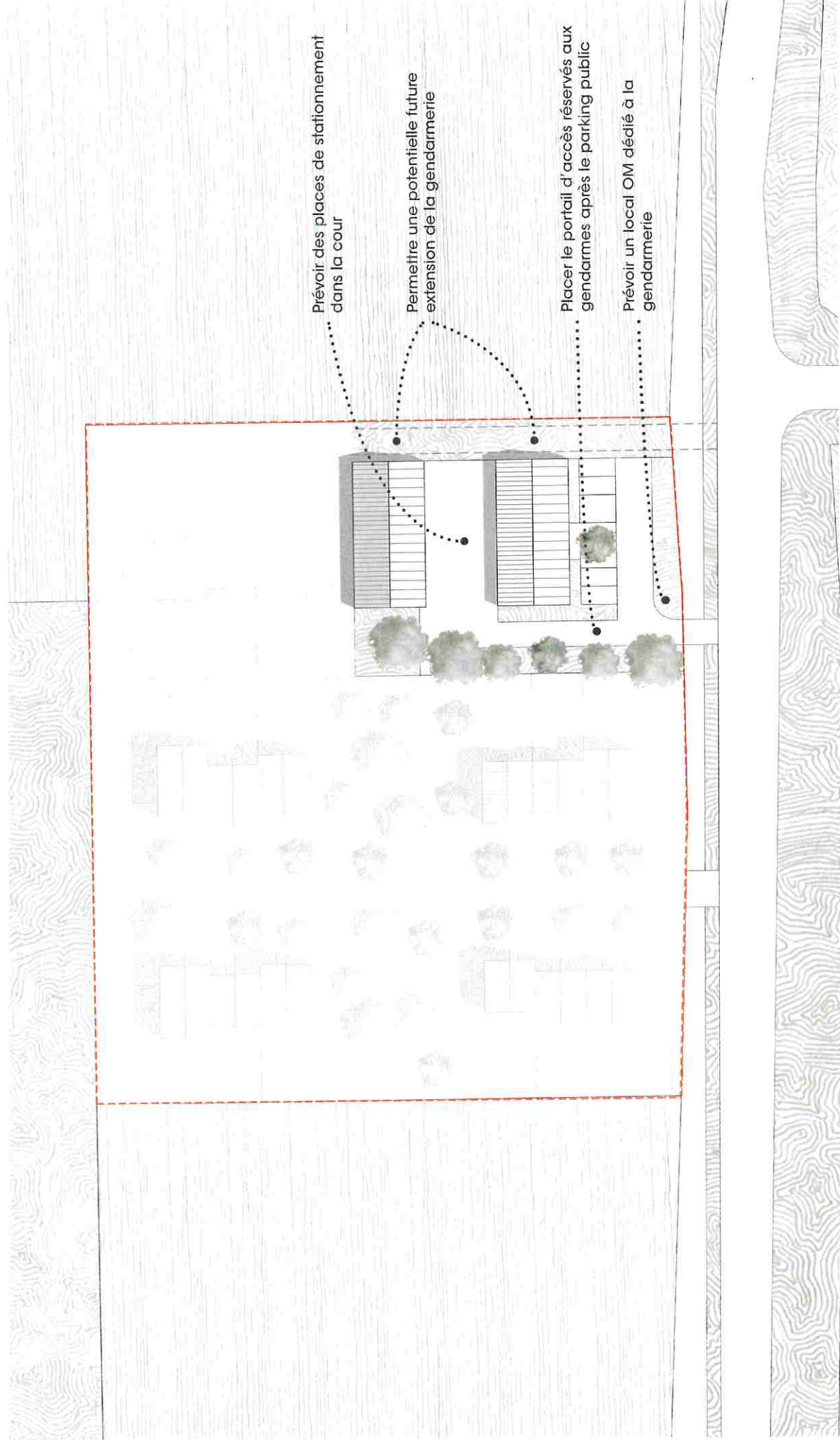
Publié le 18/03/2025

ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE

# ESQUISSE PRÉSENTÉE LE 25/11/2024

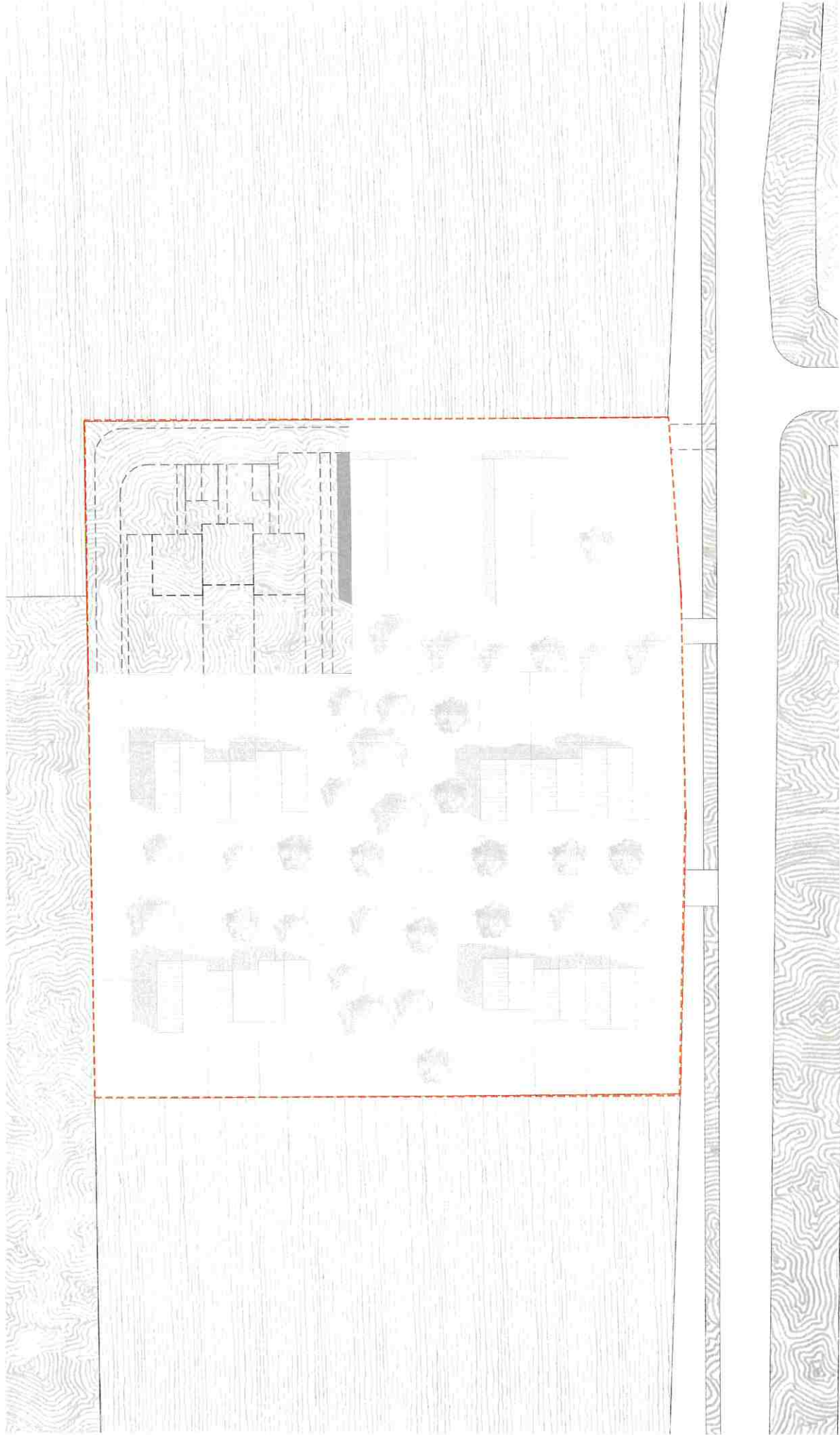
**ESQUISSE - 25/11/2024**  
LA GENDARMERIE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



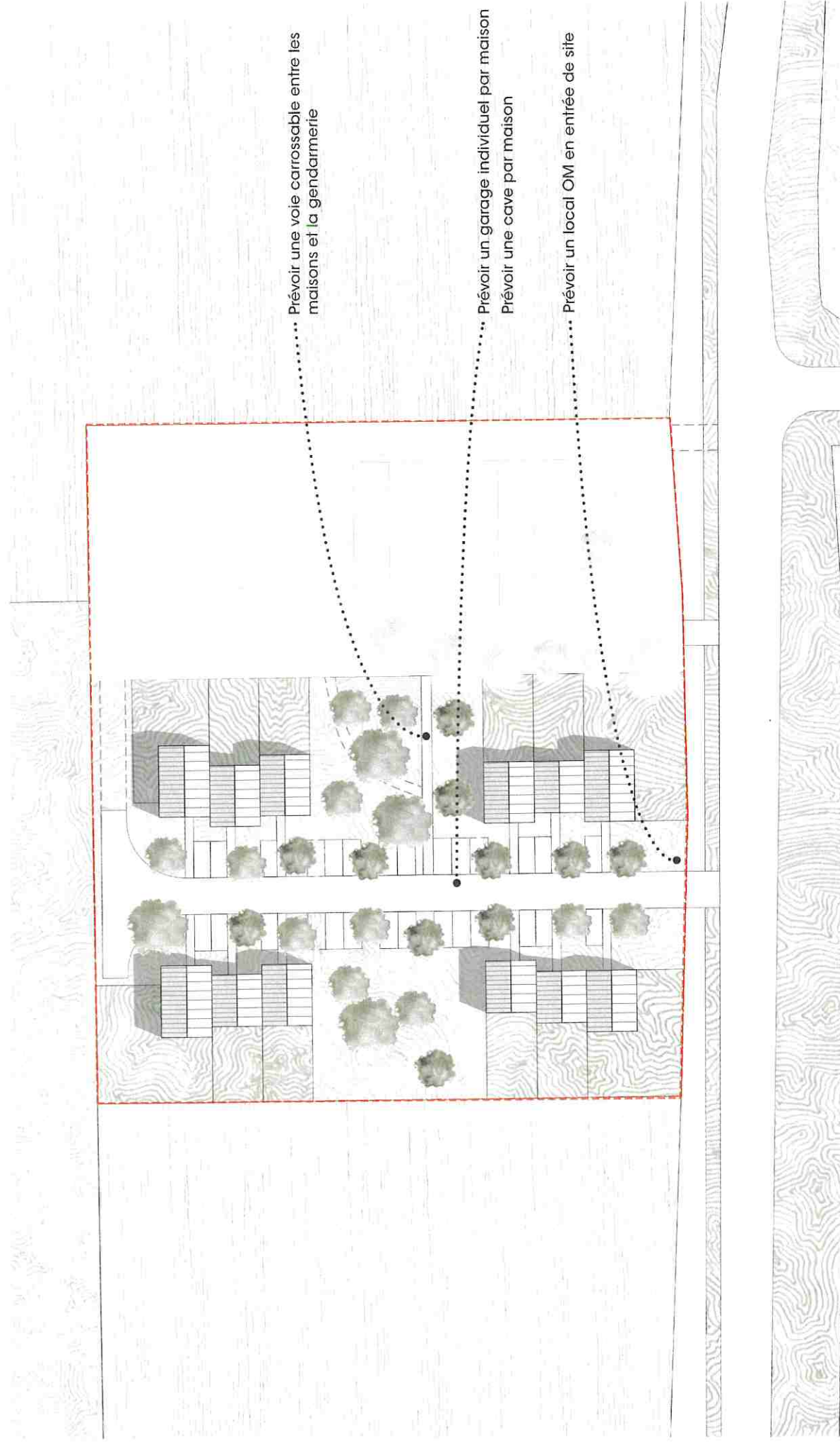
**ESQUISSE - 25/11/2024**  
LA RÉSERVE FONCIÈRE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700807-20250310-2025\_0044-DE



**ESQUISSE - 25/11/2024**  
LES MAISONS

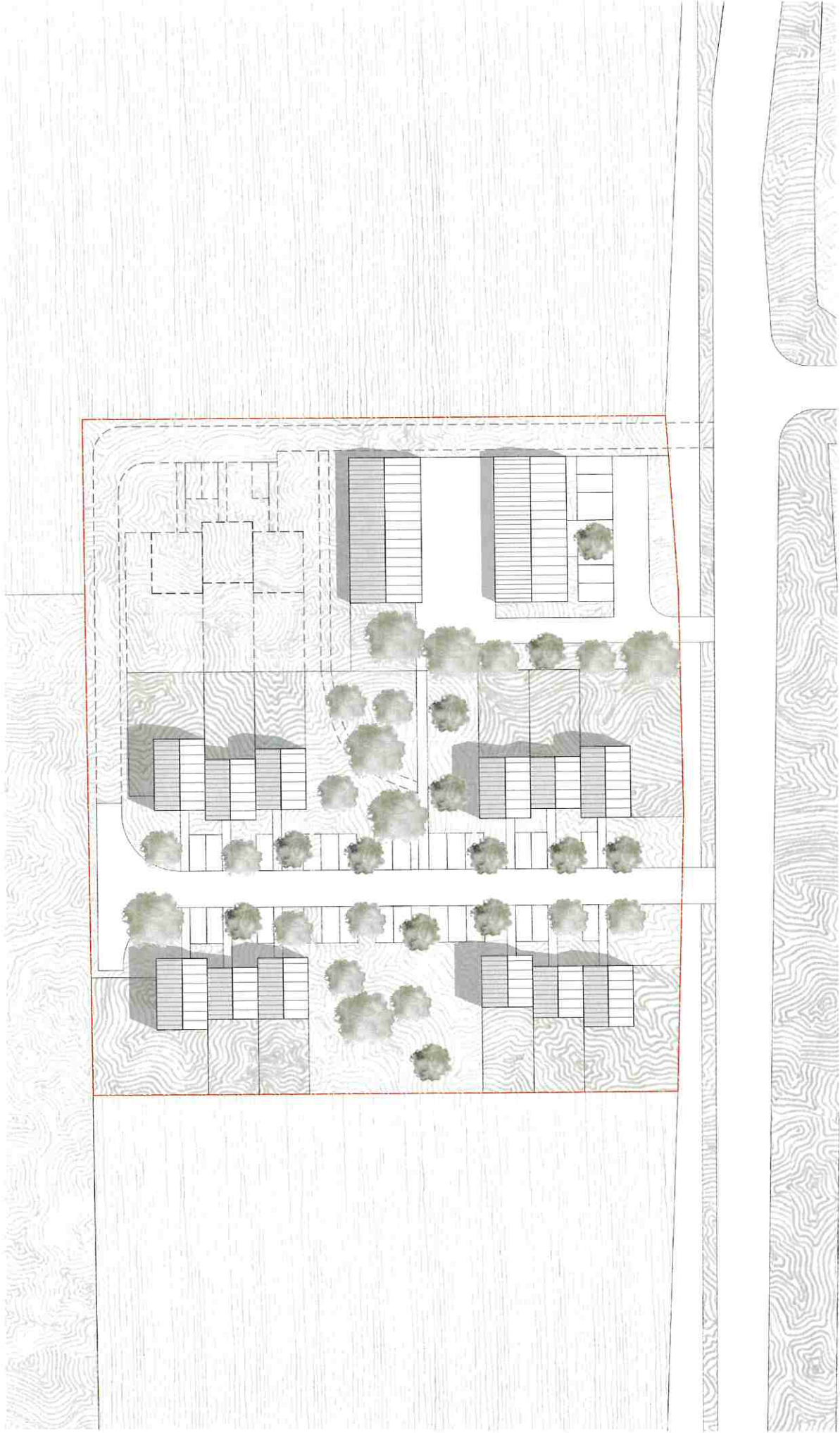
Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



# ESQUISSE - 25/11/2024

## PLAN MASSE GÉNÉRAL

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700807-20250310-2025\_0044-DE



Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE

●

# NOUVELLE ESQUISSE

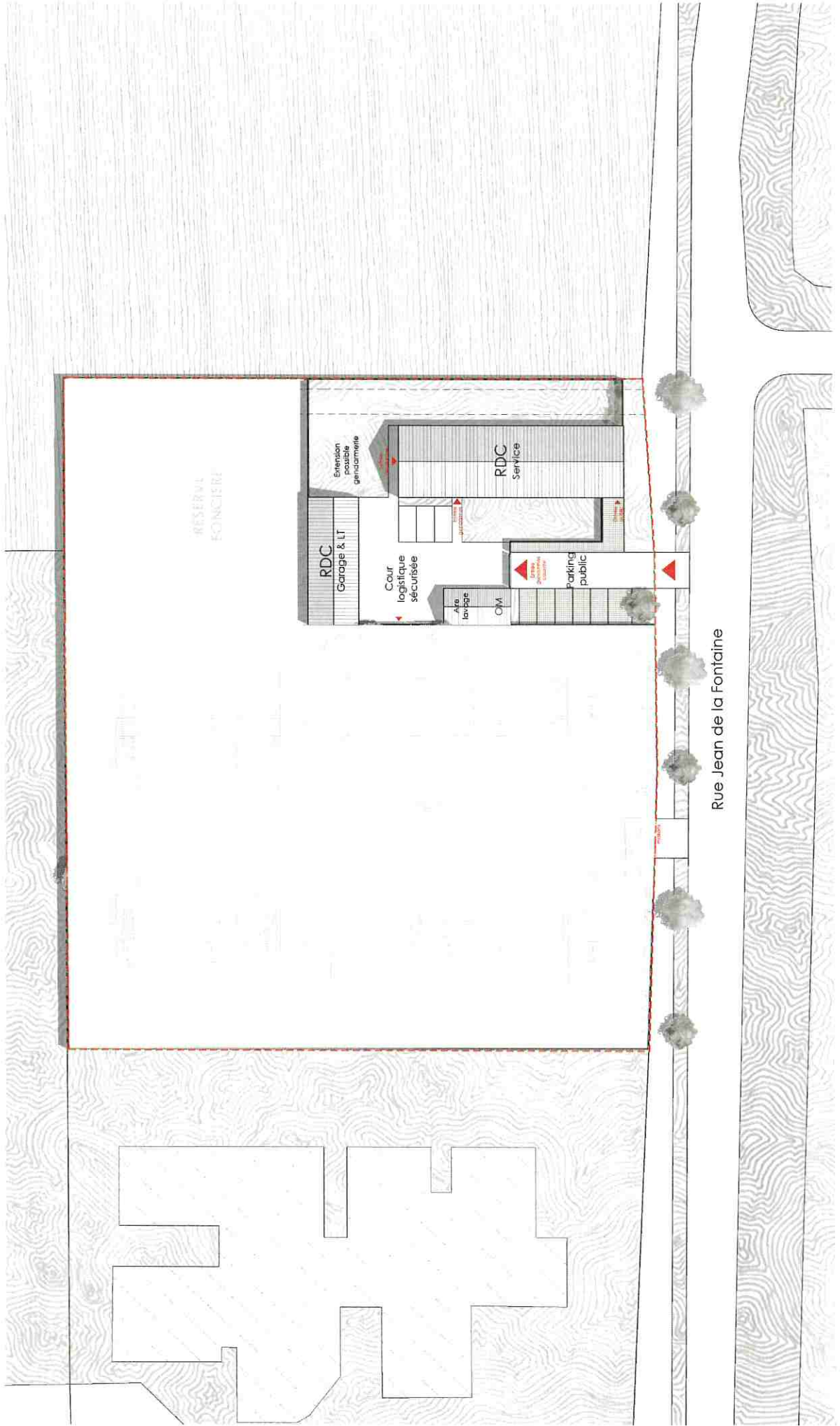
## 14/02/2025

●

●

**NOUVELLE ESQUISSE**  
LA GENDARMERIE

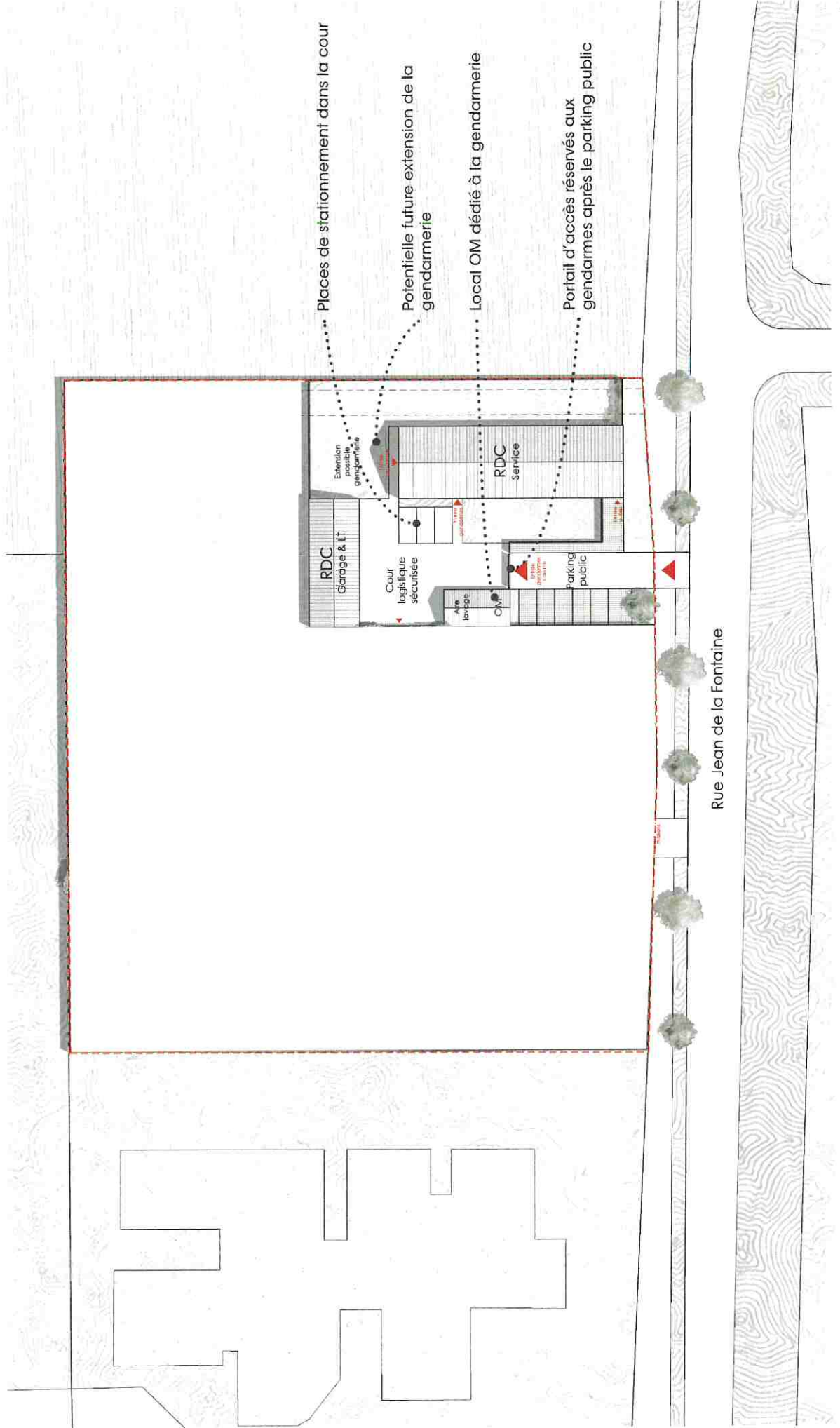
Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



# NOUVELLE ESQUISSE

## LA GENDARMERIE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



# NOUVELLE ESQUISSE

## LA RÉSERVE FONCIÈRE

Envoyé en préfecture le 16/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



# NOUVELLE ESQUISSE

## LES MAISONS

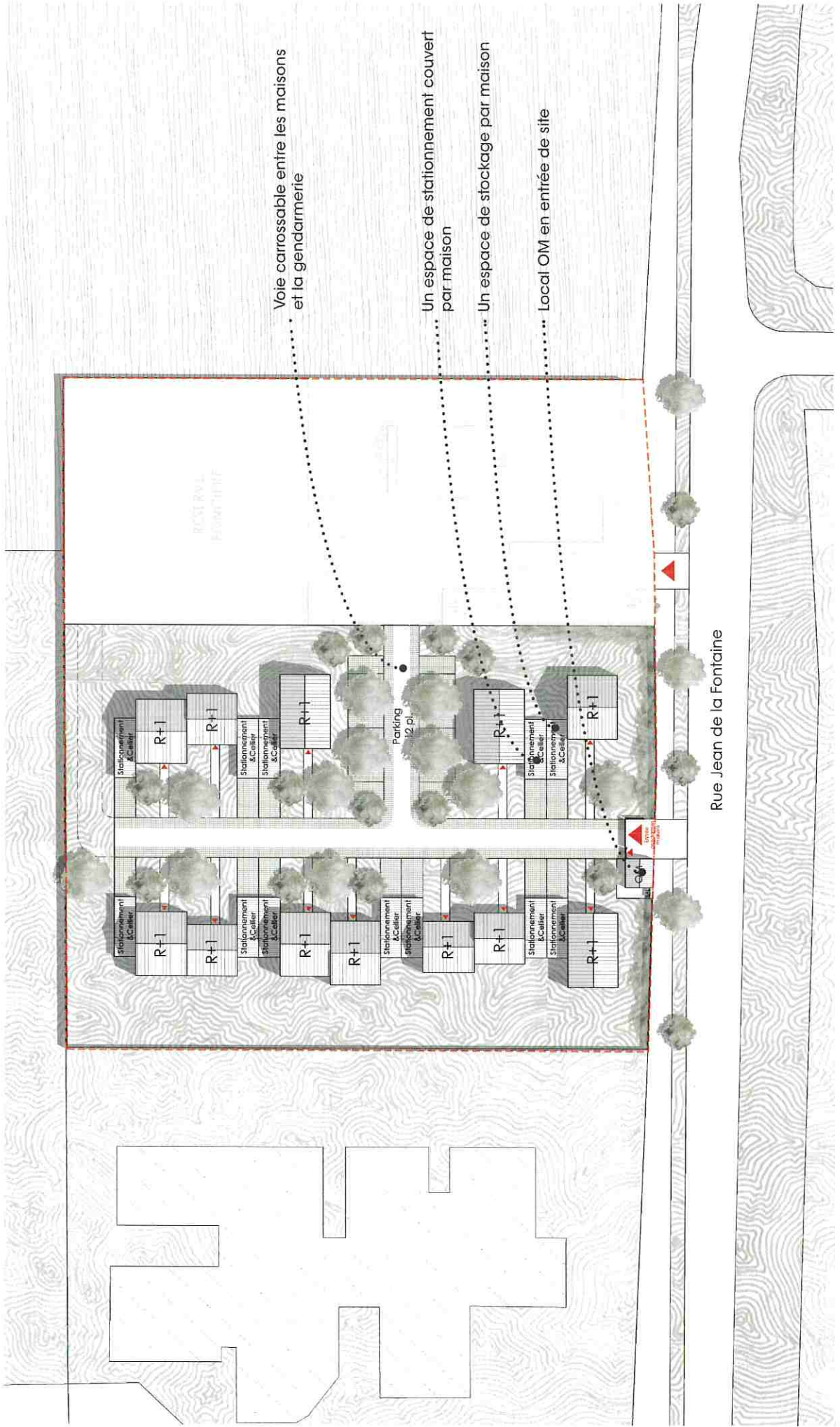
Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



# NOUVELLE ESQUISSE

## LES MAISONS

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
 Reçu en préfecture le 18/03/2025  
 Publié le 18/03/2025  
 ID : 027-242700007-20250310-2025\_0044-DE



# NOUVELLE ESQUISSE

## PLAN MASSE GÉNÉRAL

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-212700007-20250310-2025\_0044-DE



**NOUVELLE ESQUISSE**  
VOLUMÉTRIE

Envoyé en préfecture le 18/03/2025  
Reçu en préfecture le 18/03/2025  
Publié le 18/03/2025  
ID : 027-242700607-20250310-2025\_0044-DE



