

DÉLIBÉRATION CONSEIL MUNICIPAL

Le jeudi 20 novembre deux mille vingt-cinq, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la salle des mariages de la Mairie de Rives-en-Seine, sous la présidence de Monsieur Bastien CORITON, Maire, Conseiller Départemental.

Date de convocation,

14 novembre 2025

Étaient présents :

Mme Hélène AUBRY, M. Éric BLONDEL, M. Didier BOQUET, M. Christian CAPRON, Mme Sylvie CHRISTIAENS, Mme Céline CIVES, M. Bastien CORITON, Mme Annic DESSAUX, M. Thierry DUPRAY, M. Lionel DURAMÉ, Mme Chantal DUTOT, M. Dominique GALLIER, M. Christophe GIRARD, M. Paul GONCALVES, Mme Steffie HAMEL, M. Sylvain HEMARD, M. Luc HITTNER, Mme Dominique LEPEME, Mme Brigitte MALOT, M. André RIC, M. Alexandre VOIMENT.

Date de signature,

28 novembre 2025

Excusés - Ont donné procuration :

Mme Émilie DUTOT à Mme Chantal DUTOT, Mme Fanny GENET-LACAILLE à M. Thierry DUPRAY, M. Louis Marie LE GAFFRIC à M. Christophe GIRARD, Mme Patricia SOUDAIS-MESSAGER à Mme Céline CIVES, Mme Carol TARAVEL-CONDAT à Mme Annic DESSAUX, M. Jacques TERRIAL à M. André RIC.

Excusés :

Mme Mireille BAUDRY, M. Simon SAINT-MARTIN.

Monsieur Didier BOQUET a été désigné secrétaire de séance.

DL2025-078

Appel à manifestation d'intérêt multisites

Monsieur le Maire expose :

Objet de l'appel à projet

Dans le cadre de la politique communale de revitalisation urbaine, patrimoniale et de sobriété foncière, la commune de Rives-en-Seine poursuit son engagement pour la requalification des espaces stratégiques de son centre-bourg. À ce titre, **plusieurs enjeux identifiés** par les services de la collectivité et les acteurs locaux appellent à une réflexion ouverte quant aux usages futurs de plusieurs sites communaux.

D'une part, la **Maison médicale** située rue de la **Sainte-Gertrude** arrive à saturation. Les professionnels de santé y expriment la nécessité de disposer de **locaux supplémentaires**, mieux adaptés à la croissance de leur activité et à l'accueil de nouveaux praticiens. Dans cette dynamique, l'**offre de santé** sur le territoire de Rives-en-Seine tend à se réorganiser et à se développer. Cet élément constitue, parmi d'autres, **un enjeu territorial**, à considérer par les candidats dans leurs propositions.

A titre informatif, la commune transmet aux candidats les éléments suivants afin de présenter un état des lieux de l'offre de santé déjà présente sur la commune et de ses évolutions potentielles :

La **Maison Médicale de la rue de la Sainte-Gertrude**, d'une surface de 293 m² environ, comprend des espaces d'accueil, cabinets de consultation, zones de soins, locaux communs et techniques. En cas de relocalisation de certains professionnels (kinésithérapeute et podologue), une surface estimée à **138,80 m² pourrait être libérée afin d'offrir à des médecins « juniors » ou autres professionnels de santé la possibilité de s'installer**.

Il est à noter que ces informations ne constituent **nullement** un cahier des charges, mais un **contexte utile** pour les candidats potentiels.

D'autre part, la commune fait face à un **besoin croissant de logements diversifiés**, notamment pour l'accueil de jeunes ménages et des professionnels souhaitant s'installer durablement sur le territoire. De ce fait, le renforcement de l'offre de logements en cœur de bourg s'inscrit pleinement dans les objectifs de revitalisation de la municipalité.

Enfin, les questions de **l'accessibilité PMR**, de **l'offre de stationnement** et de **la qualité urbaine** sont identifiées comme structurantes pour l'attractivité du centre-ville et devant être appréhendées par les candidats quel qu'en soit la nature du projet.

Sans imposer de programme prédéfini, la commune souhaite ainsi **ouvrir le champ des possibles** et encourager des propositions **équilibrées, innovantes et adaptées**, permettant de valoriser le foncier communal dans une logique de développement durable.

Afin de favoriser l'émergence de projets créatifs, porteurs de développement local et respectueux de son patrimoine, la commune souhaite lancer un **appel à manifestation d'intérêt multisites** portant sur :

- **L'ancienne gendarmerie**, bâtiment susceptible d'être réhabilité et à réaffecté. Dans l'attente du déménagement de la gendarmerie, le bâtiment est la propriété du Département. Cependant, celui-ci a donné à la commune un accord préalable au présent AMI ainsi qu'une priorité d'achat de ce bien s'appuyant sur l'évaluation des domaines. La publication. Cet AMI est rédigé avec l'accord écrit du Département ;
- **L'ancienne école Hélène Boucher**, ancien établissement scolaire aujourd'hui partiellement occupé par quelques associations ;
- **La parcelle AB 303 de la Petite Rue Saint-Maur**, récemment libérée dans le cadre d'un péril imminent du bâti, ainsi que la parcelle attenante **AB 309 de la rue Michel Renault** si nécessaire.

Les candidats seront **libres de répondre pour un, deux ou trois sites**, selon la cohérence et la pertinence de leur projet. Afin d'enrichir la réflexion des candidats, chacun des sites présente des enjeux qui seront présentés ci-après :

Site de l'ancienne gendarmerie

- La possibilité de dégager un espace libre et aménageable, en lien avec les besoins évolutifs du territoire ;
- Répondre aux normes d'**accessibilité PMR** en vigueur et proposer une offre de **stationnement** en cohérence avec le programme envisagé ;
- En vue du bâti existant et de la parcelle, les candidats seront libres d'envisager la présence d'un **bâtiment annexe** pour répondre aux besoins du programme envisagé.

Site de l'ancienne école Hélène Boucher

- La commune demeure ouverte à toute proposition de valorisation. **Les candidats sont invités à prendre en compte les enjeux territoriaux cités précédemment, sans obligation d'y répondre.**

Site de la Petite Rue Saint Maur

- Une **servitude de passage** sera à prévoir pour l'entretien du mur / falaise en fond de parcelle ;
- La hauteur du projet ne **devra pas excéder la hauteur des constructions avoisinantes** ;
- Enfin, la commune demeure ouverte à toute proposition de valorisation. **Les candidats sont invités à prendre en compte les enjeux territoriaux cités précédemment, sans obligation d'y répondre.**

Les propositions devront être établies dans le respect des dispositions légales et réglementaires en vigueur, en privilégiant une conception durable et une intégration harmonieuse au cadre urbain. La présente délibération sera suivie de la publication d'un **règlement de l'appel à manifestation d'intérêt**, qui précisera les modalités techniques et administratives de la consultation. **Chaque candidat devra élaborer une proposition en cohérence avec l'état des lieux précédemment établi et conforme à ce règlement.**

Organisation de l'appel à projets

L'appel à projets s'articulera en trois étapes successives :

1. **Une visite des sites**, organisée par la commune afin de permettre aux candidats de découvrir les lieux, leurs caractéristiques et leurs contraintes ;
2. **Des échanges individuels** entre la commune et les porteurs de projets ;
3. **La remise des propositions**, accompagnée d'un dossier technique, juridique et financier détaillant la faisabilité et les modalités de réalisation pour chacun des sites envisagés.

Une procédure de déclassement des biens sera préalablement réalisée par la commune. L'articulation du projet sera **obligatoirement** pensée dans le cadre de **cessions**. Cependant, les candidats seront libres de proposer un **montage juridique alternatif (variante)**. Les projets présentés seront **ouverts tant en termes de techniques que de programme, à condition de respecter les dynamiques de développement urbain de la commune**.

Le projet issu du présent appel à manifestation d'intérêt ne répond pas à un besoin spécifique de la commune mais relève de l'initiative de leurs porteurs et répondent à leurs propres besoins. La commune n'a pas vocation à se voir rétrocéder une partie du bien, à en assumer la gestion en tout ou partie ou encore à apporter un financement spécifique au projet.

La commune pourra cependant accompagner les démarches administratives et urbanistiques nécessaires à la concrétisation des projets retenus.

Calendrier prévisionnel indicatif

- **Fin novembre 2025** : Lancement officiel de l'appel à projets
- **Décembre 2025 / Janvier 2026** : Organisation des visites de sites
- **Février 2026** : Entretiens individuels entre les candidats et la commune
- **Mars 2026** : Remise des propositions finales et analyse des dossiers

Le ou les projets lauréats feront ensuite l'objet d'une nouvelle délibération pour validation et autorisation de mise en œuvre.

À titre indicatif, le présent calendrier est susceptible d'être ajusté. Un calendrier définitif sera intégré au règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.

Modalités de sélection et de communication

L'étude des propositions sera faite au regard des critères suivants :

- La qualité architecturale du projet et son intégration à l'environnement urbain (20 points) ;
- La pertinence de l'usage proposée (efficacité et optimisation de l'espace) (30 points) ;
- La capacité financière et technique du porteur de projet (20 points) ;
- La solidité du montage juridico-financier proposé et pertinence économique commune (30 points).

Le jury de sélection sera composé des membres du Conseil Municipal qui pourront s'appuyer sur tout participant externe. Il convient que toute difficulté relative à l'application ou l'interprétation des présents critères sera tranchée en dernier ressort et sans appel par le Conseil Municipal.

Le présent appel à projet sera diffusé via la presse locale, le site internet de la commune de Rives-en-Seine, de Caux Seine Développement et de Seine Maritime Attractivité ainsi que sur les réseaux rattachés à la commune.

Enfin, les candidats devront déposer leurs offres avant le 06 mars 2026, la date du cachet de Poste faisant foi. Ce délai pourra cependant être revu par la commune si nécessité.

Après avoir exposé ce qui précède,

Vu le **Code général des collectivités territoriales**, notamment ses articles L.2121-29 et suivants relatifs aux compétences du conseil municipal ;

Vu le **Code de l'urbanisme**, notamment les dispositions relatives à la planification et à la valorisation du foncier communal ;

Vu le **Code de la commande publique**, pour les dispositions applicables aux procédures de consultation et de partenariat public-privé ;

Vu la **convention d'Opération de Revitalisation de Territoire** et le programme national **Petite Ville de Demain** dont bénéficie la commune ;

Vu les **orientations du Projet de Territoire et les objectifs de développement local** fixés par la municipalité ;

Considérant la nécessité de proposer une offre adaptée aux besoins en services de santé du territoire

Considérant la volonté de la commune de valoriser son patrimoine bâti et foncier ;

Considérant la cohérence de cet appel à projets avec la stratégie globale de revitalisation urbaine et économique de Rives-en-Seine ;

Considérant que l'appel à projets auprès d'opérateurs privés ou associatifs est la meilleure méthode pour susciter des propositions créatives ;

Considérant que la commune est propriétaire ou prioritaire à l'acquisition des sites décrits ci-dessus ;

Considérant qu'il est de l'intérêt public local de valoriser ce patrimoine et de lui conférer un nouvel usage.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- **D'approuver** le lancement d'un **appel à manifestation d'intérêt multi-sites** portant sur l'ancienne gendarmerie, l'ancienne école Hélène Boucher, la parcelle AB 303 de la Petite Rue Saint-Maur ainsi que la parcelle AB 309 de la rue Michel Renault si nécessaire ;
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à l'organisation, la gestion et le suivi de cet appel à projets ;
- **De préciser** que les résultats de la consultation feront l'objet d'une délibération ultérieure pour le choix du ou des lauréats.

A l'unanimité, le Conseil municipal approuve les propositions de Monsieur le Maire.

Pour extrait conforme,



Le secrétaire de séance,

Didier BOQUET