

DÉLIBÉRATION CONSEIL MUNICIPAL

Le vendredi 16 octobre deux mille vingt-six, à dix-neuf 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,

9 octobre 2026

Étaient présents :

M. Didier BOQUET, Mme Sophie BOURDON, M. Christian CAPRON, Mme Sylvie CHRISTIAENS, M. Mario CIVES, M. Bastien CORITON, M. Thierry DUPRAY, Mme Alexandra FORET, M. Paul GONCALVES, Mme Marion GOURRAUD, Mme Nathalie HAUCHARD, M. Luc HITTLER, M. Jacques LEBAS, Mme Dominique LEPÊME, M. André RIC, Mme Nathalie SCHOTT, M. Pierre SIDOINE, Mme Patricia SOUDAIS-MESSAGER, Mme Amélie STAWSKI, Mme Carol TARAVEL-CONDAT, M. Alexandre VOIMENT.

Date de publication,

20 octobre 2026

Date de signature,

20 octobre 2026

Nombre de conseillers,

En exercice 29

Présents 21

Votants 28

Étaient excusés, ont donné procuration :

Mme Lisa AUBERT (pouvoir à Mme Sylvie CHRISTIAENS), Mme Hélène AUBRY (pouvoir à Mme Patricia SOUDAIS-MESSAGER), Mme Annic DESSAUX (pouvoir à M. Christian CAPRON), M. Hakim FATMI (pouvoir à M. Bastien CORITON), M. Christophe GIRARD (pouvoir à M. Paul GONCALVES), M. Morgan LEGRAND (pouvoir à M. Alexandre VOIMENT), Mme Christelle TOCQUEVILLE (pouvoir à Mme Alexandra FORET), M. Kévin MIERE.

Monsieur Didier BOQUET a été désigné secrétaire de séance.

DL2026-132	Réhabilitation de l'ancienne usine Fiducial Acquisition et échanges des terrains
-------------------	---

Monsieur le Maire expose :

Lors du Conseil municipal du 2 juillet 2025, la commune de Rives-en-Seine a confirmé la mobilisation de l'établissement public foncier de Normandie (EPF Normandie) pour l'accompagner dans le portage de son projet de réhabilitation du bâtiment présent sur le site « Fiducial ». Dans ce cadre, l'EPF Normandie avait procédé le 30 mars 2023 pour le compte de la commune de Rives-en-Seine aux acquisitions foncières nécessaires des parcelles cadastrées section AH n°293 et 299, situées 47 bis rue de la République pour une contenance totale de 49a et 10ca + 7a et 01ca.

Le projet étant en phase d'attribution prochaine des travaux, il convient maintenant de procéder à la première étape du rachat du terrain qui doit intervenir en amont de l'opération en réhabilitation.

Lors du Conseil municipal du 16 septembre 2025, il était décidé d'autoriser Monsieur le Maire à procéder au rachat d'une quote-part indivise des parcelles portées par l'EPF pour le compte de la Collectivité, afin d'établir la propriété par la Collectivité et l'EPF sous le régime de l'indivision, permettant à la Collectivité de réaliser conjointement les travaux sur le second œuvre ou les extensions éventuelles.

Au vu des nouvelles directives réglementaires et afin de ne pas perdre le bénéfice du FCTVA (fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée) sur l'opération, il est nécessaire de procéder au rachat des parcelles à l'EPF Normandie selon deux possibilités en une seule fois ou selon l'avancement du chantier.

Pour la deuxième possibilité, il est proposé de procéder en 3 étapes :

- Etape 1 : cession par l'EPF Normandie à la commune Rives en Seine du terrain à l'exception du bâtiment et un mètre autour :
Ainsi l'EPF pourra réaliser les travaux « hors d'eau hors d'air » du bâtiment existant lui appartenant et la commune pourra réaliser en même temps les travaux de construction du bâtiment neuf en continuité de bâtiment (cuisine et locaux associatifs), soit environ 5 185 m².
- Etape 2 : cession par l'EPF à la commune du bâtiment existant objet des travaux de clos et couvert réalisés à l'étape 1. L'EPF conserverait une bande de terrain d'un mètre autour du bâtiment afin de réaliser le ravalement des façades pendant que la commune réalise les travaux d'aménagements intérieurs, soit un bâtiment d'une surface de 1 129 m².
- Etape 3 : cession par l'EPF à la commune de la dernière bande de terrain autour du bâtiment, soit environ 280 m².

Le prix de cession resterait inchangé à 33 000 euros auquel il faudra ajouter les frais de notaire, TVA applicable au taux légal en vigueur.

Par ailleurs, afin d'aménager les abords du bâtiment, il est nécessaire de procéder à plusieurs échanges de terrain avec les propriétaires mitoyens :

- (propriétaire actuel du 47b rue de la République) à la commune de Rives-en-Seine : cela comprend l'entrée du site représentant environ 1290 m² + les abords de l'immeuble appartenant représentant environ 530 m² ;
- (propriétaire du 47 rue de la République) à la commune de Rives-en-Seine : déplacement du mur de clôture : représentant environ 90 m² ;
- L'EPF Normandie ou la commune de Rives-en-Seine (en fonction de la date de signature du rachat précédemment cité) à : abords de l'espace paysager existant devant le 47b rue de la République, représentant 271 m² ;
- L'EPF Normandie ou la commune de Rives-en-Seine (en fonction de la date de signature du rachat précédemment cité) à : déplacement du mur de clôture représentant 23 m² ;
- L'EPF Normandie ou la commune de Rives-en-Seine (en fonction de la date de signature du rachat précédemment cité) à la SARL COROU : délaissé à l'arrière des boxes associatifs permettant un élargissement de la zone de stationnement côté carrefour représentant 138 m².

Après avoir exposé ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 2241-1 et L. 2121-29 ;
Vu la délibération du Conseil d'administration du 27 juin 2006, habilitant le Directeur Général de l'EPF Normandie à signer une convention de réserve foncière en date du 27 novembre 2014 sur la commune de Rives-en-Seine ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 19 octobre 2017, ayant pour objet la convention relative à la constitution d'une réserve foncière par l'EPF Normandie ;
 Vu la délibération du 2 juillet 2025 portant sur le programme pluriannuel 2022-2026 - convention d'intervention sur l'opération « Fiducial » - Rives en Seine ;
 Vu la délibération du 02 juillet 2025 approuvant la signature de la convention avec l'EPF ;
 Vu l'avis favorable de la Commission Affaires Générales rassemblée en plénière le 8 octobre 2026 ;

Considérant que l'EPF Normandie et la commune de Rives-en-Seine ont initié la préparation des travaux du site de Fiducial par la prise en charge de l'opération « 920822-Caudebec en Caux –Fiducial » au titre de la convention de réserve foncière en date du 27 novembre 2014 faite sous couvert de la décision du Directeur Général de l'EPF en date du 17 juillet 2014, dûment habilité par le conseil d'administration du 27 juin 2006 ;

Considérant que cette prise en charge a conduit à la signature d'une convention de réserve foncière en date du 27 novembre 2014. Dans ce cadre, l'EPF Normandie a procédé à l'acquisition des biens situés 47bis rue de la république - Rives en Seine ;

Considérant que le rachat des parcelles acquises doit intervenir dans le délai maximum indiqué à la convention ;

Considérant que la commune de Rives-en-Seine doit être propriétaire indivis dans un premier temps pour la réalisation des travaux ;

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

- De procéder au rachat des parcelles portées par l'EPF pour le compte de la Collectivité, afin d'établir la propriété par la Collectivité et l'EPF sous le régime de l'indivision, permettant à la Collectivité de réaliser conjointement les travaux sur le second œuvre ou les extensions éventuelles. Le prix de cession est fixé à 33 939,84 euros HT dont 33 000 euros de foncier et 939,84 euros de frais de Notaire soit TVA applicable au taux légal en vigueur ;
- De procéder aux échanges de parcelles avec les propriétaires mitoyens et de prendre en charge les frais d'actes inhérents ;
- De désigner Maître DENOYELLE-VATTIER pour traiter ces actes ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Les crédits ont été inscrits au budget 2026.

A l'unanimité, le Conseil municipal approuve ces propositions.

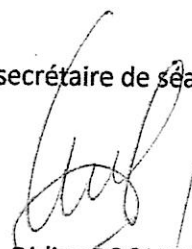
Pour extrait conforme,



Le Maire,


 Bastien CORITON

Le secrétaire de séance,


 Didier BOQUET