

VILLE DE SAINT ROMAIN DE COLBOSC  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

-----

Séance du 17 décembre 2024

-----

Convoqué le : 11 décembre 2024    Nombre de Conseillers en exercice : 27  
Affiché le : 23 décembre 2024                    Nombre de présents : 21  
   Nombre de votants : 25

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-sept décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de SAINT ROMAIN DE COLBOSC, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil municipal, à la mairie, sous la présidence de Madame le Maire.

Conformément à l'article L.2121-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, la séance a été publique.

Etaient présents : Mmes EUDIER et STIL, M. COURSEAU, Mme LEROY, M. COLLETTE, Mmes MAILLARD, LEBRUN et PEIGNEY, MM. FAVENNEC et COMBE, Mmes BEAUJOUAN et ROUX, MM. BESSEC, GAILLARD et NOURICHARD, Mme MAIZERET, M. FOUACHE, Mme COLBOC, M. BOUTIN, Mmes COUTANCE et MORISSE.

Etaient excusés : Mme COURCHE (pouvoir donné à M. COURSEAU), Mme VAL (pouvoir donné à Mme LEBRUN), M. HELLO (pouvoir donné à Mme MAILLARD), M. DACHER (pouvoir donné à Mme STIL), M. BERTRAND (pouvoir donné à Mme BEAUJOUAN), M. LECLERCQ (pouvoir donné à Mme COUTANCE)  
formant la majorité des membres en exercice  
Monsieur COLLETTE a été élu secrétaire.

-----

**Objet : Délibération n°62/2024 - Délibération relative au choix de l'opérateur dans le cadre de la restructuration de l'ilot SONEFI**

A la demande de Madame Carole STIL, 1<sup>ère</sup> Adjointe, Madame Stéphanie MAILLARD, Adjointe chargée de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire et du développement durable, présente le dossier.

Madame Stéphanie MAILLARD rappelle que lors du Conseil Municipal du 19 septembre 2019, la commune de Saint-Romain-de-Colbosc a décidé de se porter acquéreur d'un local de 915m<sup>2</sup> anciennement loué par la société SONEFI/DISTRIDIAM, afin d'y réaliser une opération de renouvellement urbain.

Dans ces conditions, il a été demandé l'intervention de l'EPF Normandie, via une convention de portage foncier, pour procéder à cette acquisition pour le compte de la Mairie et d'y constituer une réserve foncière. La

commune s'étant engagée, à cette époque, à racheter ce terrain dans un délai de 5 ans maximum à hauteur de 275 000 €.

Suite à cela, une convention d'études entre l'EPF Normandie et la commune a été signée le 25 août 2022 ayant notamment pour objet d'apprécier la faisabilité urbaine et technique de la réalisation d'une opération de logements sur ce secteur.

Cette étude a été confiée par l'EPF Normandie au cabinet « Quartier Libre » permettant ainsi de dégager les principes généraux d'aménagement de cet îlot étendu aux parcelles occupées par la Direction des Routes, le centre communal des services techniques ainsi que le centre d'incendie et de secours permettant ainsi de créer un véritable aménagement urbain.

En parallèle la commune bénéficie, pour ce projet, d'un accompagnement du dispositif Petites Villes de Demain ainsi que de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

Les premiers éléments d'études du cabinet « quartier libre » ont pu permettre de définir un scénario de reconversion du site, lui donnant une vocation future résidentielle exclusivement et intégrant un programme de logements locatifs sociaux de typologie mixte (individuels, collectifs et intermédiaires), ainsi qu'un espace public paysagé et de zones de stationnement.

Au regard de ce choix de reconversion, la commune a lancé une consultation auprès d'opérateurs début 2024, dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt.

L'objet de cette consultation était, non seulement de vérifier que le projet de reconversion serait susceptible d'intéresser un aménageur, pour qui l'opération serait économiquement viable, mais également, d'assurer à la commune une concrétisation de cette opération de revitalisation en centre-bourg.

Une visite du site a été programmée afin que les opérateurs puissent s'imprégner du lieu.

Les candidats ont été invités à se positionner par rapport aux objectifs définis par la collectivité et formuler une proposition de prix de rachat du foncier.

Cinq candidatures ont été réceptionnées en Mairie dans les délais fixés : 3F Normanvie, Drakkar/Alcéane, Foyers Stéphanois, Logéo et Séminor.

Délibération n°62/2024

Deux séries d'auditions techniques ont été organisées en juin et octobre 2024 afin de répondre aux questions de la collectivité et d'ajuster les projets.

Après analyse techniques des cinq dossiers finaux par système de notation en fonction des critères fixés dans le cahier des charges, ces résultats ont été présentés le 2 décembre dernier lors d'une commission optionnelle réunissant la commission urbanisme et la commission travaux.

L'analyse détaillée des offres présentant le classement des opérateurs est exposée en séance.

Le Conseil Municipal est donc invité à se prononcer sur la proposition des commissions urbanisme et travaux sur le choix de l'opérateur en vue de poursuivre le travail d'aménagement.

En effet, il convient notamment, avant de procéder à la cession de ces parcelles à l'opérateur, de démolir les bâtiments présents sur les parcelles, de dépolluer le site au regard de son usage futur, et de lever les indices de cavités existants. Ces travaux et investigations s'effectueront tout au long de l'année 2025.

Il est à préciser que si des contraintes techniques et financières rencontrées en 2025 rendaient l'opération non réalisable pour l'une ou l'autre des parties, commune comme opérateur, chacun disposerait d'une possible rétractation de cet engagement de principe.

Celui-ci est néanmoins nécessaire dès à présent afin que l'EPFN puisse présenter un bilan d'opération complet, de ses travaux de dépollution et démolition au regard de l'usage futur du site, et pouvoir ainsi porter une demande d'abondement du fonds friche au titre du déficit de cette opération de reconversion.

Compte tenu de ces éléments d'information et de la présentation en séance, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**VU** la délibération du 19 septembre 2019 actant l'acquisition d'un local de 915m<sup>2</sup> ;

**VU** la convention du 29 octobre 2019 entre la commune de Saint Romain de Colbosc et l'EPF Normandie relative à la constitution d'une réserve foncière ;

**VU** la convention d'études du 18 octobre 2022 relative aux études sur la friche SONEFI entre la commune de Saint-Romain-de-Colbosc et l'EPF Normandie ;

**VU** les conclusions de l'étude flash menée par le cabinet « quartier libre » fixant les principes généraux d'aménagement de cet îlot ;

**VU** la consultation auprès des opérateurs ;

**VU** le rapport technique d'analyse des offres des cinq opérateurs ayant répondu à la consultation ;

**VU** l'avis favorable de la commission urbanisme et de la commission travaux du 2 décembre 2024.

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de Saint-Romain-de-Colbosc de restructurer cet îlot urbain ;

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de Saint-Romain-de-Colbosc de réduire son retard de logements sociaux au regard des obligations fixées par la loi SRU ;

**CONSIDERANT** que les dossiers des cinq opérateurs ont été mis à la disposition des élus du conseil municipal pour consultation ;

**CONSIDERANT** qu'il conviendra que le conseil municipal puisse se prononcer après la démolition et la levée des indices de cavités pour la cession des parcelles à l'opérateur retenu ;

**CONSIDERANT** que la proposition de Drakkar/Alcéane est arrivée en première place de l'analyse des offres reçues.

**Après en avoir délibéré,**

**A la majorité (19 pour, Mmes EUDIER et LEROY s'étant retirées -6 contres MM. FOUACHE et LECLERCQ (pouvoir donné à Mme COUTANCE, Mme COLBOC, M. BOUTIN, Mmes COUTANCE et MORISSE),**

**Le Conseil Municipal,**

**DESIGNE** Drakkar/Alcéane comme opérateur retenu dans le cadre de la restructuration de l'îlot,

**PRECISE** que si des contraintes techniques et financières rencontrées en 2025 rendaient l'opération non réalisable,

notamment si la commune ne pourrait pas supporter financièrement le comblement des indices de cavités dans le modèle économique de cette opération, pour l'une ou l'autre des parties, commune comme opérateur, chacun disposerait d'une possible rétractation de cet engagement de principe.

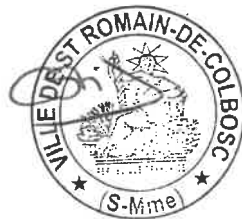
**AUTORISE** la commune à poursuivre les discussions avec Drakkar/Alcéane pour finaliser le projet présenté.

**DESIGNE** Madame Stéphanie MAILLARD, Adjointe au Maire, pour poursuivre l'animation et le suivi de ce dossier. Les décisions majeures devront faire l'objet d'un vote en Conseil Municipal.

**SOULIGNE** que le Conseil Municipal devra de nouveau être consulté pour autoriser la vente des parcelles du périmètre défini à Drakkar/Alcéane suite à la déconstruction et à la levée des indices de cavité.

LE REGISTRE DUMENT SIGNE,  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
La 1<sup>ère</sup> Adjointe au Maire,

Carole STIL



Le secrétaire,

M. Bertrand COLLETTE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606474-20241217-62-2024-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/12/2024