

Conseil municipal | Séance du 20 octobre 2022

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2022-10-20-38 | Habitat - Convention de participation financière entre la Métropole Rouen Normandie, CDC Habitat Action Copropriétés et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray pour la mise en œuvre de la concession d'Aménagement portant sur le recyclage foncier de la copropriété Robespierre Sur le rapport de Monsieur Quint Didier

Nombre de conseiller·es en exercice : 35

Nombre de conseiller·es présent·es à l'ouverture de la séance : 28

Date de convocation : 14 octobre 2022

L'An deux mille vingt-deux, le 20 octobre, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moysé, Maire.

Etaient présent·es :

Monsieur Joachim Moysé, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Madame Murielle Renaux, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Dominique Grévrard, Monsieur Hubert Wulfranc, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Juliette Biville, Monsieur Johan Quérueu, Madame Alia Cheikh, Madame Noura Hamiche, Monsieur Serge Gouet, Madame Karine Pégon, Monsieur Fabien Leseigneur.

Etaient excusé·es avec pouvoir :

Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Monsieur José Gonçalves donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Madame Carolanne Langlois donne pouvoir à Madame Nicole Auvray, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérueu.

Etaient excusé·es :

Monsieur Edouard Bénard, Monsieur Brahim Charafi, Madame Sarah Tessier.

Secrétaire de séance :

Monsieur Johan Quérueu

Exposé des motifs :

Par délibération du 8 novembre 2021, la Métropole a mis en place une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) pour traiter les copropriétés dégradées du quartier du Château-Blanc qui compte 8 copropriétés regroupant 807 logements.

La convention d'ORCOD a été approuvée par le conseil municipal de Saint-Etienne-du-Rouvray le 9 décembre 2021.

L'ORCOD permet l'articulation d'interventions urbaine, immobilière et sociale de grande ampleur et la coordination de l'intervention publique sur les différents facteurs de dégradation des copropriétés, de la réhabilitation du bâti, au portage immobilier, en passant par des actions de traitement de l'habitat dégradé ou de lutte contre l'habitat indigne.

L'opération permet également de valider les participations financières et opérationnelles des différents partenaires de l'opération : la Métropole, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, le Département, la Région, l'ANAH, l'ANRU, la Banque des Territoires, la Caisse d'Allocations Familiales et Action Logement.

Le projet d'aménagement lié à la carence de la copropriété Robespierre est inscrit dans l'ORCOD. Il sera réalisé dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Ainsi, la Métropole Rouen Normandie a désigné CDC Habitat Action Copropriétés concessionnaire de l'opération de recyclage de la copropriété Robespierre et d'approuver les termes du traité de concession.

En application de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, « le traité de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement visées aux articles L.300-1 à L.300-5 du code de l'Urbanisme. Un accord spécifique est conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la subvention ».

La concession d'aménagement pour le recyclage foncier de la copropriété Robespierre prévoit dans son article 29-2 que le concessionnaire peut recevoir des subventions d'autres collectivités territoriales, les conditions de ces subventions peuvent être définies par conventions spécifiques entre la Métropole Rouen Normandie et lesdites collectivités.

La mise en œuvre d'une convention de participation financière entre la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, la Métropole et CDC Habitat Action Copropriétés permettra à la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray de verser directement sa participation à CDC Habitat Action Copropriétés.

Compte-tenu de ces éléments d'informations, il est proposé d'adopter la délibération suivante :

Le Conseil municipal,

Vu :

- Le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1523-2,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L321-1 et suivants,
- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-1 à L300-5,

- La délibération n°2021-12-9-52 du Conseil municipal du 9 décembre 2021 approuvant la convention de mise en œuvre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées,
- Le traité de concession signé le 19 août 2021 relatif à la copropriété Robespierre, sise à Saint-Etienne-du-Rouvray et notamment son article 29-2.

Considérant :

- L'ORCOD, approuvée le 9 décembre 2021, a défini les participations financières de la Métropole de Rouen et de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray pour le traitement des copropriétés dégradées du quartier du Château-Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray,
- Le code général des collectivités territoriales prévoit qu'un traité de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement visées aux articles L.300-1 à L.300-5 du code de l'Urbanisme,
- Les termes du contrat de concession d'aménagement mis en place pour le recyclage foncier de la Copropriété Robespierre conclu par la Métropole avec CDC Habitat Action Copropriété prévoient que le versement de la participation financière par une autre collectivité territoriale peut être fait directement au concessionnaire,

Décide :

- D'approuver la convention de participation financière entre la Métropole Rouen Normandie, CDC Habitat Action Copropriété et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray pour la mise en œuvre de la concession d'aménagement portant sur le recyclage foncier de la copropriété Robespierre permettant à la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray de verser sa participation à l'opération directement à CDC Habitat Action Copropriétés.
- D'imputer les dépenses sur le crédit inscrit à cet effet au budget.
- D'autoriser Monsieur le maire, ou l'Adjoint délégué, à signer ladite convention, ainsi que tous autres actes à intervenir à cet effet et à engager les régularisations comptables et financières liées à cette opération.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal adopte à l'Unanimité la délibération, par 32 votes pour.

Pour extrait conforme

Monsieur Joachim Moyse

Maire

Monsieur Johan Quérueil

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 24/10/2022

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20221020-lmc128373-DE-1-1

Affiché ou notifié le 25 octobre 2022



**Convention de participation financière entre la
Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, la Métropole
Rouen Normandie et CDC habitat Action
Copropriétés pour la mise en œuvre de la
concession d'Aménagement portant sur le
recyclage foncier de la copropriété Robespierre**

Entre les soussignées :

La Métropole Rouen Normandie, sise au 108 – 108 allée François Mitterrand CS 50589 76006 ROUEN CEDEX, représentée par son Président Monsieur Nicolas Mayer-Rossignol, dûment habilité par une délibération du Conseil métropolitain en date du 3 octobre 2022, ci-après dénommée « Métropole Rouen Normandie »,

d'une part,

Et :

La commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville place de la Libération CS 80458 76806 Saint-Etienne-du-Rouvray, représentée par son Maire, Monsieur Joachim MOYSE, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2020, ci-après dénommée « Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray »,

De deuxième part,

Et :

La société CDC Habitat Action Copropriétés, société par actions simplifiée au capital de 30 000 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 853 319 036, dont le siège social est situé au 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris, représentée par Arnaud CURSENTE, représentant d'ADESTIA en sa qualité de Présidente de CDC Habitat Action Copropriétés, mandataire du groupement d'opérateurs économiques constitué en outre de :

- CDC Habitat, société d'économie mixte au capital de 2 163 600 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168 dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013),
- CDC Habitat Social, société anonyme au capital de 163 940 080 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 046 484 dont le siège social est situé 33 avenue Pierre Mendès France à Paris (75013),

ci-après dénommée « CDC Habitat Action Copropriétés » ou le « Concessionnaire »,

De troisième part,

Dénommées ensemble « les Parties » ;

Vu la délibération de la Métropole Rouen Normandie autorisant Monsieur le Président à signer la convention de participation financière entre la Ville de Saint-Etienne du Rouvray, La Métropole et CDC Habitat Action Copropriétés, en date du 3 octobre 2022,

Vu la délibération de la Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray du 20 octobre 2022,

Il est exposé ce qui suit

La commune de Saint-Etienne-du Rouvray est engagée depuis plus de 30 ans dans la requalification du quartier du Château Blanc dans le cadre du renouvellement urbain. Une part importante de copropriétés se dégradant dans le quartier prioritaire de la politique de la Ville, le Château Blanc, éligible au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a conduit la Ville et la Métropole, compétente en matière d'habitat, à s'investir sur le sujet de leur traitement.

Parmi les copropriétés du Château Blanc, la copropriété Robespierre, la plus grande des 8 copropriétés privées, composée de 6 immeubles, comprenant 306 des 800 logements privés du quartier, concentre des difficultés du point de vue de sa gestion, de la vétusté du bâti et des équipements communs ainsi qu'une fragilité économique et sociale de ses occupants.

Dans un premier temps, l'intervention publique s'est portée sur l'immeuble Sorano qui présentait, en plus des problématiques financières, des problèmes de salubrité et de sécurité publique. Dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain, un dispositif exceptionnel a été mis en place afin de procéder à sa démolition sous maîtrise d'ouvrage de la ville avec le soutien notamment de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU).

Pour les cinq autres immeubles de la copropriété, une commission pour l'élaboration d'un plan de sauvegarde a été mise en place par arrêté de Monsieur le Préfet le 18 avril 2018 afin de définir les perspectives de redressement possibles.

A l'instar de Sorano, l'aggravation des difficultés de gestion et de dégradation ont conduit l'Etat après accord de la Métropole et de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray à saisir le 27 mai 2020, le tribunal judiciaire pour lui demander de prononcer l'état de carence de la copropriété.

Par jugement en date du 30 mars 2021, le président du tribunal judiciaire de Rouen a déclaré l'état de carence de la copropriété Robespierre.

Lorsque l'état de carence est déclaré, la puissance publique peut se substituer au syndicat de copropriété défaillant en vue de la réhabilitation ou de la démolition des immeubles concernés.

Dans cette perspective, le conseil métropolitain a décidé par délibération en date du 9 novembre 2020, de mettre en œuvre le recyclage foncier de la copropriété si la carence était prononcée.

Dans ce cadre, il a été décidé de recourir à une concession d'aménagement pour mener ce projet. Le concessionnaire mettra en œuvre la déclaration d'utilité publique dans le cadre de la carence et sera chargé d'acquérir les logements, d'assurer la gestion transitoire de la copropriété, de reloger les habitants et de réaliser les travaux de démolition.

Au regard de la spécificité et de la technicité de cette opération d'envergure, il a été acté de concéder cette opération d'aménagement à un prestataire par le biais d'une concession d'aménagement, sans transfert de risque pour le concédant au sens des dispositions des articles L.300-3 et R.300-11 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 27 septembre 2021, la Métropole Rouen Normandie a décidé de désigner CDC Habitat Action Copropriétés concessionnaire de l'opération de recyclage de la copropriété Robespierre et d'approuver les termes du Traité de concession.

En application de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales, *« le traité de concession peut prévoir les conditions dans lesquelles d'autres collectivités territoriales apportent, le cas échéant, leur aide financière pour des actions et opérations d'aménagement visées aux articles L.300-1 à L.300-5 du code de l'Urbanisme. Un accord spécifique est conclu entre le concédant et la collectivité qui accorde la subvention »*.

Dans ce contexte, le Traité de concession d'aménagement pour le recyclage foncier de la copropriété Robespierre prévoit dans son article 29-2 que le concessionnaire peut recevoir des subventions d'autres collectivités territoriales, les conditions de ces subventions peuvent être définies par conventions spécifiques entre la Métropole Rouen Normandie et lesdites collectivités.

Dans ce cadre, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray a décidé de verser sa participation à l'opération directement à CDC Habitat Action Copropriétés.

Par une délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2022 la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray a décidé d'accorder une participation financière prévisionnelle de 927 551 € pour le recyclage foncier de la copropriété Robespierre, d'inscrire à son budget les crédits nécessaires et d'autoriser son maire à signer la convention requise à cet effet par l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

La Métropole Rouen Normandie, par une délibération de son conseil métropolitain en date du 3 octobre 2022 a autorisé son président à signer la présente convention conformément aux dispositions de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

C'est dans ce contexte que les Parties ont convenu ce qui suit :

Article 1 Objet de la convention

La présente convention intervient dans le cadre de l'exécution du Traité de concession d'aménagement relative à la copropriété Robespierre, sise à Saint-Etienne-du-Rouvray conclue entre la Métropole Rouen Normandie et CDC Habitat Action Copropriétés.

Elle a pour objet de préciser les conditions de versement de la participation financière au bénéfice de l'opération de recyclage foncier de la copropriété Robespierre par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et la Métropole Rouen Normandie à CDC Habitat Action Copropriétés.

Article 2 Montant et modalités de versement de la participation financière

Il est rappelé que la présente convention s'inscrit dans le cadre du traité de concession attribué par la Métropole de Rouen à CDC Habitat Action Copropriétés.

Conformément à l'annexe 8 – « Bilan de l'opération » du Traité de Concession d'aménagement, le bilan financier de l'opération est estimé à 18 460 202 € TTC. Il est précisé que les recettes sont assises essentiellement sur :

- (i) les subventions de l'ANAH à hauteur de 14 750 000 € TTC pour la carence de la copropriété, le relogement des ménages et les travaux d'urgence,
- (ii) une participation de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et de la Métropole d'un montant global de 3 710 202 € TTC.

Par la présente, les Parties conviennent expressément du versement par la Métropole et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray de la participation visée au (ii) ci-dessus à CDC Habitat Action Copropriétés à hauteur de :

- 75 %, soit 2 782 651 € TTC, pour la Métropole et,
- 25 %, soit 927 551 € TTC, pour la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Le montant prévisionnel versé par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et la Métropole pourra varier en fonction du coût réel de la concession d'aménagement dont le montant exact sera constaté lors du bilan de la concession, dans le respect de la répartition prévue ci-avant entre la Ville (25%) et la Métropole (75%) et sous réserve d'acceptation des variations de la participation par les collectivités.

La participation financière de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray sera versée directement à CDC Habitat Action Copropriétés en sa qualité de Concessionnaire sur le compte suivant :

Établissement bancaire :	SOCIETE GENERALE.
N° de compte :	00020039643
Clé RIB :	15
Code banque :	30003
Code guichet :	04375

La participation financière prévisionnelle sera versée par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray dans le respect de l'échéancier suivant :

- ➔ de l'année 2022 à l'année 2026: 154 592 € par an
- ➔ en 2027 : 154 591 €

Article 3 Missions effectuées dans le cadre de la concession

La participation financière est destinée à la réalisation des missions prévues dans le Traité de concession conclu avec le Concessionnaire c'est-à-dire :

- Mettre en œuvre la Déclaration d'Utilité Publique permise par la procédure de carence (article L615-6 et suivants du code de la construction et de l'habitat (enquêtes sociales, plan de relogement) ;
- Élaborer les dossiers administratifs nécessaires à la mise en œuvre de l'opération ;
- Acquérir par tout moyen nécessaire, à l'amiable, aux enchères, par voie de préemption renforcée ou d'expropriation, etc. les biens immobiliers bâtis ou non bâtis nécessaires à l'opération d'aménagement à long terme ;
- Gérer et entretenir les biens acquis, occupés ou vacants ;
- Neutraliser les logements ou immeubles acquis ;
- Assurer le relogement préalable aux démolitions, ainsi que l'accompagnement et le suivi social des ménages de bonne foi, à titre provisoire ou définitif, dans le périmètre de l'opération ou en dehors du site en fonction des impératifs opérationnels et des souhaits des ménages concernés ;
- Procéder aux études nécessaires pour la démolition, pour la neutralisation et le dévoiement des réseaux et pour le calibrage des dédommagements liés au retrait de la copropriété dont ceux sur le fonctionnement du chauffage collectif ;
- Démolir les immeubles précités, et les réseaux y afférant sur l'emprise privative ;
- Verdir et clôturer les terrains d'assiette de l'opération ;
- Céder les terrains à la Métropole et ou à la Ville.

Article 4 Durée de la convention

La présente convention entrera en vigueur à compter de la date de sa notification à l'ensemble des Parties par la Métropole.

Elle cessera de produire ses effets à l'expiration du Traité de concession d'aménagement telle que prévue à l'article 6 dudit Traité c'est-à-dire sur 7 ans et, après présentation du bilan de clôture de la concession par CDC Habitat Action Copropriétés et encaissement de l'ensemble des sommes à verser par la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Article 5 Contrôle technique, financier et comptable

Il est rappelé que CDC Habitat Action Copropriétés produit à la Métropole un compte-rendu technique et financier dans les conditions prévues à l'article 32 du Traité de concession portant sur le recyclage foncier de la copropriété Robespierre.

A ce titre, il est convenu que CDC Habitat Action Copropriétés transmette également, ce compte rendu technique et financier à la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray ayant accordé sa participation financière.

Lorsque la participation financière sera intégralement consommée, CDC Habitat Action Copropriétés adressera un rapport final à la Métropole Rouen Normandie et à la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray.

Article 6 Modifications du montant de la participation

Le montant définitif de la participation qui sera versée au Concessionnaire est fixé à l'article 29 du Traité de concession, toutes variations du montant de la participation devront être modifiées par voie d'avenant conformément aux articles 4 et 31 du Traité de concession.

Article 9 Litiges

Les Parties conviennent de mettre en œuvre tous les moyens dont elles disposent pour résoudre de façon amiable tout litige qui pourrait survenir dans l'appréciation de l'interprétation de cette convention. Si toutefois un différend ne pouvait faire l'objet d'une conciliation entre les parties, il serait soumis aux tribunaux de Rouen compétents.

Fait à Rouen, en trois exemplaires originaux, le

Pour la commune de
Saint Etienne du Rouvray
Le Maire

Pour la Métropole Rouen
Normandie
Le Président

Pour CDC Action
Copropriétés
Directeur Général
Adjoint en charge
des Territoires

Joachim MOYSE

Nicolas MAYER-ROSSIGNOL

Arnaud CURSENTE

|

|