

Conseil municipal | Séance du 27 mars 2025

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2025-03-27-55 | 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 Faucigny 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 : 23

Date de convocation : 21 mars 2025

L'An deux mille vingt-cinq, le 27 mars, à 18h30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Joachim Moyse, Maire.

Etaient présent·es :

Monsieur Joachim Moyse, Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Léa Pawelski, Madame Murielle Mour, Monsieur David Fontaine, Madame Nicole Auvray, Monsieur Didier Quint, Madame Catherine Olivier, Monsieur Gabriel Moba M'Builu, Monsieur Francis Schilliger, Monsieur Ahmed Akkari, Monsieur Edouard Bénard, Madame Marie-Pierre Rodriguez, Madame Florence Boucard, Monsieur José Gonçalves, Madame Laëtitia Le Behec, Monsieur Mathieu Vilela, Monsieur Grégory Leconte, Madame Aube Grandfond-Cassius, Madame Carolanne Langlois, Madame Karine Pégon, Monsieur Fabien Leseigneur.

Etaient excusé·es avec pouvoir :

Monsieur Dominique Grévrard donne pouvoir à Monsieur Ahmed Akkari, Madame Najia Atif donne pouvoir à Monsieur Francis Schilliger, Madame Juliette Biville donne pouvoir à Monsieur David Fontaine, Monsieur Jocelyn Chéron donne pouvoir à Monsieur Didier Quint, Monsieur Johan Quéruel donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin, Madame Alia Cheikh donne pouvoir à Madame Catherine Olivier, Madame Lise Lambert donne pouvoir à Madame Anne-Emilie Ravache, Monsieur Serge Gouet donne pouvoir à Madame Léa Pawelski, Monsieur Hubert Wulfranc donne pouvoir à Madame Nicole Auvray.

Etaient excusé·es :

Monsieur Brahim Charafi, Madame Noura Hamiche, Madame Virginie Safe.

Secrétaire de séance :

Madame Murielle Mour

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 initialement 807 logements.

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,
- Le Code de la construction et de l'habitation,
- Le Code de l'urbanisme,
- La délibération n°2021-12-09-53 du conseil municipal du 9 décembre 2021 approuvant la convention de mise en œuvre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées,
- La délibération n°2024-03-28-35 du conseil municipal du 28 mars 2024 approuvant l'avenant n°2 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Château Blanc,
- La délibération n°2024-12-12-45 du conseil municipal du 12 décembre 2024 approuvant l'avenant n°1 à la convention de mise en œuvre de l'opération de requalification des copropriétés dégradées et intégrant la réorientation du projet sur la copropriété Faucigny vers un recyclage foncier,
- Le traité de concession signé le 13 octobre 2024 relatif à la copropriété Faucigny, sise à Saint-Etienne-du-Rouvray,

Considérant que :

- L'avenant n°2 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Château-Blanc, approuvé le 28 mars 2024, intègre l'opération de démolition de l'immeuble Faucigny et son plan de financement,
- L'ORCOD et son avenant n°1 approuvé le 12 décembre 2024 ont défini les participations financières de la Métropole Rouen Normandie 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 Faucigny conclu par la Métropole Rouen Normandie avec CDC Habitat Action Copropriétés prévoit que les conditions de 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 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 Faucigny 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 et avenants 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

Madame Murielle Mour

Maire

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 28/03/2025

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20250327-lmc138250-DE-1-1

Affiché ou notifié le 31 mars 2025



**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 Faucigny**

Entre les soussignées :

La Métropole Rouen Normandie, sise au 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 février 2025, 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 2025, 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 Christophe CAPE, représentant d'ADESTIA en sa qualité de Président de CDC Habitat Action Copropriétés, mandataire du groupement d'opérateurs économiques constitué en outre de :

- CDC Habitat Social, société anonyme au capital de 281 119 536 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 février 2025,

Vu la délibération de la Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray du 2025,

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.

Suite à l'inscription du quartier dans au Plan initiative copropriétés par l'Etat en 2018, la Métropole en partenariat avec la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray a mis en place une Opération de Requalification des COpropriétés Dégradées (ORCOD) sur le quartier du Château Blanc pour coordonner les actions engagées pour la totalité des 8 copropriétés de ce secteur, comptant 807 logements. Ce dispositif 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 recyclage foncier, en passant par des actions de traitement de l'habitat indigne. L'ORCOD a été signée en mars 2022.

Parmi les copropriétés traitées se trouve la copropriété Faucigny qui devait dans un premier temps être réhabilitée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD) lancée par la Métropole en juin 2021. Édifiée au début des années 60, il s'agit d'une barre de 126 logements répartis sur 10 étages et 6 entrées. Cette copropriété est très vétuste, le bâti n'a pas connu de travaux d'ampleur depuis 30 ans : seul l'entretien courant a été réalisé. Elle souffre d'une image peu valorisante du fait de sa forme urbaine. En effet, son architecture fait obstacle au fonctionnement urbain du quartier et à sa ré-urbanisation. Elle connaît des problèmes majeurs de tranquillité publique. Ces difficultés entraînent une détérioration des prix de vente et de la gestion de la copropriété, qui est cependant contenue par la présence de la Ville malgré une occupation très sociale.

L'étude réalisée par le Bureau d'Etudes Citémétrie, en 2022, a estimé des besoins très importants en travaux pour les parties communes afin de pouvoir redonner une attractivité résidentielle à la copropriété, ainsi que des besoins de travaux intérieurs pour les logements qui souffrent également de vétusté et parfois de problèmes de non-décence.

Lors du Comité de pilotage de l'ORCOD du Château Blanc du 3 mai 2023, 3 scénarii ont été proposés aux élus et partenaires concernant l'avenir de la copropriété Faucigny. Le scénario de la démolition de l'immeuble a été retenu. En effet, une réhabilitation impliquerait un fort investissement financier des collectivités avec peu de chance d'aboutir à un redressement effectif et un fort risque d'aggravation de la situation, comme cela a été le cas pour la copropriété Robespierre. Par ailleurs, le projet de démolition entre dans un cadre d'aménagement d'ensemble du quartier. Il intègre des délaissés fonciers et permet la poursuite du désenclavement du quartier et la suppression définitive de « l'entité cité ».

A terme, la démolition de l'immeuble Faucigny favorisera la ré-urbanisation des réserves foncières avec la construction de nouveaux logements qui permettra de consolider les actions mises en œuvre dans les programmes de renouvellement urbain et de retrouver un habitat de qualité sur le quartier répondant aux besoins de la population.

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 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.300-5 et R.300-11 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 30 septembre 2024, la Métropole Rouen Normandie a décidé de désigner CDC Habitat Action Copropriétés concessionnaire de l'opération de recyclage de la copropriété Faucigny 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 Faucigny 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 la délibération du conseil municipal portant sur l'avenant à la convention d'ORCOD en date du 12 décembre 2024 de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray a décidé d'accorder une participation financière prévisionnelle de 859 485 € pour le recyclage foncier de la copropriété Faucigny, 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 février 2025 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 Faucigny, sise 1 à 6 rue des Alpes à Saint-Etienne-du-Rouvray conclu entre la Métropole Rouen Normandie et CDC Habitat Action Copropriétés et notifié le 13 octobre 2024.

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 Faucigny 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 14 297 836 € TTC. Il est précisé que les recettes sont assises essentiellement sur :

- (i) une subvention de l'ANRU à hauteur de 10 000 000 € couvrant le recyclage foncier de la copropriété, le relogement des ménages et la gestion temporaire de la copropriété,
- (ii) une participation de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et de la Métropole d'un montant global de 4 297 836 € 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 % du HT et la TVA, soit 3 438 351 € TTC, pour la Métropole et,
- 25 % du HT, soit 859 485 €, 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% du HT) et la Métropole (75% du HT plus la TVA) 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 :	
N° de compte :	
Clé RIB :	
Code banque :	
Code guichet :	

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

➔ de l'année 2025 à l'année 2030: 143 247, 50 € par an

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 (enquêtes sociales, plan de relogement, procédures administratives et judiciaires) ;
- 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, les cages d'escalier ou immeuble 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 l' immeuble précité, 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 6,5 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 Faucigny.

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 7 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

Christophe CAPE