

Conseil municipal | Séance du 16 octobre 2025

Extrait du registre des délibérations

Délibération n°2025-10-16-27 | Habitat - Opah du Château-Blanc - Convention de participation financière entre le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Guebwiller II et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray pour la réalisation de travaux de rénovation

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 : 29

Date de convocation : 10 octobre 2025

L'An deux mille vingt-cinq, le 16 octobre, 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 Dominique Grévrard, Monsieur Edouard Bénard, Madame Najia Atif, 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 Juliette Biville, Madame Carolanne Langlois, Monsieur Johan Quérueu, Madame Alia Cheikh, Madame Karine Pégon, Madame Thérèse-Marie Ramaroson, Monsieur Hubert Wulfranc.

Etaient excusé·es avec pouvoir :

Madame Lise Lambert donne pouvoir à Monsieur Johan Quérueu, Monsieur Serge Gouet donne pouvoir à Madame Léa Pawelski, Monsieur Fabien Leseigneur donne pouvoir à Monsieur Pascal Le Cousin.

Etaient excusé·es :

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

Secrétaire de séance :

Madame Nicole Auvray

Exposé des motifs :

Par délibération du 9 novembre 2021, la Métropole Rouen Normandie a mis en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées (Opah-CD) pour mener des travaux de rénovation sur 7 copropriétés dégradées du quartier du Château-Blanc regroupant 501 logements dans le cadre d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (Orcod).

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°2021-12-09-52 du Conseil municipal du 9 décembre 2021 approuvant la convention de requalification des copropriétés dégradées,
- La délibération n°2021-12-09-53 du Conseil municipal du 9 décembre 2021 approuvant la convention de mise en œuvre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées,
- La délibération n°2024-12-12-45 du Conseil municipal du 12 décembre 2024 approuvant l'avenant n°1 à la convention de requalification des copropriétés dégradées,
- Le compte-rendu du comité de pilotage Orcod du 7 octobre 2024,
- Les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 novembre 2024 approuvant le vote des travaux,
- Le courrier de Foncia, représentant du syndicat des copropriétaires de Guebwiller II, du 5 septembre 2025 sollicitant la participation financière de la commune,

Considérant que :

- La convention Opah approuvée le 9 décembre 2021 a défini les participations financières prévisionnelles de l'ensemble des partenaires, y compris celle de la commune, pour le redressement des copropriétés dégradées du quartier du Château-Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray, dans le cadre de l'Orcod,
- Le comité de pilotage Orcod du 7 octobre 2024 a validé une augmentation de la participation de la Métropole Rouen Normandie et de la commune d'un montant de 2 000 € chacune au regard du montant supérieur des travaux,
- L'assemblée générale des copropriétaires de Guebwiller II du 21 novembre 2024 a voté la réalisation des travaux,
- Le représentant du syndicat des copropriétaires a sollicité la participation financière de la commune au regard du démarrage prochain des travaux,

Décide :

- D'approuver la convention de participation financière entre le syndicat de la copropriété Guebwiller II et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray pour des travaux de

rénovation de l'immeuble, permettant à la commune de verser sa participation à l'opération directement au syndicat.

- 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 Nicole Auvray

Maire

Secrétaire de séance

Accusé certifié exécutoire

Réception en préfecture : 17/10/2025

Identifiant de télétransmission : 76-217605757-20251016-lmc140429-DE-1-1

Affiché ou notifié le 20 octobre 2025

**Département
Développement
Territorial**

OPAH des copropriétés du Château Blanc

Convention de participation financière entre la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray et le syndicat des copropriétaires de Guebwiller II

30 octobre 2025

Entre les soussignés :

La Commune de Saint-Etienne-du-Rouvray, représentée par M. Joachim MOYSE, en sa qualité de Maire, demeurant à « Hôtel de Ville – Place de la Libération CS 80458 – 76806 SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY CEDEX », conformément à la délibération du conseil municipal n°2020-05-28-4 du 28 mai 2020.
Ci-après désignée « la Ville »

D'une part,

Et

L'agence FONCIA, située 5 rue Montaigne à Rouen, représentée par Mme Nathalie L'HERNAULT, désignée par l'assemblée générale des copropriétaires du 19 juin 2025, agissant au nom du syndicat de copropriété Guebwiller II située 2 rue des Vosges, à Saint-Etienne-du-Rouvray, numéro d'immatriculation du registre : AB0383075

D'autre part,

Préambule

Dans le cadre d'une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD), la Métropole Rouen Normandie, l'ANAH et la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray ont engagé une Opération d'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH-CD) sur les copropriétés du Château Blanc.

Cela concerne 7 copropriétés, comptant 501 logements et répartis en 9 bâtiments :

Nom de la copropriété	N° d'immatriculation	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Adresse
Résidence Mirabeau	AA3128352	3	156	Périphérique Henry Wallon
Atlantide	AA3143856	1	123	rue Eugénie Cotton
Faucigny	AA4145652	1	126	rue des Alpes
Guebwiller I	AB0139535	1	12	1 rue des Vosges
Guebwiller II	AB0383075	1	12	2 rue des Vosges
Guebwiller III	AB1286038	1	12	3 rue des Vosges
Hauskoa	AA4146155	1	60	rue de la Chartreuse
Total		9	501	

Dans le cadre de la convention OPAH, approuvée par le Conseil Municipal du 9 décembre 2021, la commune s'est engagée à apporter une contribution financière aux syndicats des copropriétaires afin de réduire le reste à charge des propriétaires et permettre la réalisation des travaux de réhabilitation des immeubles.

Article 1 – Objet

La présente convention a pour objet de préciser les conditions de versement d'une participation financière de la commune au bénéfice du syndicat des copropriétaires de la copropriété Guebwiller II, située 2 rue des Vosges, en vue de lui permettre de réaliser des travaux de rénovation.

Article 2 – Nature des travaux

Conformément à la résolution n°7 et 10 de l'Assemblée Générale du 21 novembre 2024, le syndicat de copropriété exerce la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de rénovation de l'immeuble Guebwiller II.

Le montant total des travaux, objet de la présente convention, pour l'immeuble est estimé à la somme de 513 856,48 € H.T.

Le syndicat assume en conséquence la maîtrise d'ouvrage des travaux, leur financement et le paiement des entreprises mandatées à cet effet.

Il s'engage par ailleurs :

- à affecter exclusivement la participation financière accordée par les présentes aux dépenses prévues dans le projet de rénovation ;
- à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général en vigueur ;
- à se soumettre au contrôle qui sera opéré sur le plan technique et sur le plan financier par la commune ou tout représentant accrédité par la Commune ainsi qu'à donner toute facilité pour l'exercice de ce contrôle, notamment en ce qui concerne les vérifications sur pièces et sur place.

Article 3 – Modalités de versement de la participation financière

L'aide au syndicat de copropriété sera versée par la commune sur le compte « spécifique travaux » ouvert au nom du Syndicat de copropriété.

La participation financière de la commune est fixée à 22 500€ dont le règlement interviendra aux deux échéances suivantes:

- 70% du règlement après réception par la commune de l'ordre de service attestant du démarrage des travaux, la copie du PV de l'Assemblée Générale des copropriétaires de Guebwiller II relatif au vote des travaux concernés par la demande, le plan de financement prévisionnel et le Relevé d'Identité Bancaire du compte du Syndicat de copropriété.
- Règlement du solde à l'achèvement des travaux après signature du procès verbal de réception définitive des travaux, l'état récapitulatif des dépenses et le plan de financement définitif.

Article 4 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour la période de réalisation des travaux et prendra effet à compter de la date de sa signature.

Article 5 – Restitution de la participation financière

La commune est en droit d'exiger le reversement immédiat de toute ou partie des sommes versées au titre de la présente convention dans les cas où :

- le syndicat n'a pas respecté ses engagements définis à l'article 2 de la présente convention ;
- le contrôle fait apparaître que tout ou partie des sommes versées n'a pas été utilisé ou l'a été à des fins autres que celles prévues par la présente convention.

Le montant du reversement est fixé par la commune suivant la nature des infractions constatées à la présente convention.

Article 6 – Modification de la convention

Toute modification de la convention fait l'objet d'un avenant.

Article 7 – Résiliation de la convention

La commune peut prononcer la résiliation en cas d'inexécution d'une ou plusieurs de ses obligations par le syndicat.

Dans ce cas, la Commune adresse au syndicat une mise en demeure de remplir les obligations inexécutées dans un délai fixé, ne pouvant être inférieur à un mois. Si au terme de ce délai, les obligations mentionnées dans la mise en demeure restent en tout ou partie inexécutées, la commune adresse au syndicat la décision de résiliation. Cette décision prend effet à la date de réception de la lettre recommandée avec avis de réception notifiant la décision, sauf s'il en est disposé autrement par cette décision.

Dans tous les cas, les parties sont tenues d'exécuter les obligations résultant de la présente convention jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation. La résiliation prononcée en application du présent article n'ouvre droit à aucune indemnisation au syndicat par la Commune.

Article 8 – Litiges

Les parties conviennent de rechercher un règlement amiable pour tous les litiges éventuels survenant dans l'interprétation ou l'exécution de la présente convention.

A défaut d'accord amiable, les litiges seront soumis au tribunal compétent.

Fait en TROIS EXEMPLAIRES,

A, le

Joachim MOYSE

Maire de la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray

A, le
Le représentant de Foncia