



***PRESENTATION DU PROJET DE
DEMOLITION DE LA
COPROPRIETE FAUCIGNY A
SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY***

PREAMBULE

La Métropole Rouen Normandie, compétente en matière d'habitat, dans son Programme Local de l'Habitat (2020-2025) approuvé en décembre 2019 a identifié un enjeu fort concernant la requalification des copropriétés en difficulté du territoire. Dans ce cadre, une attention particulière a été portée sur les copropriétés du quartier du Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray.

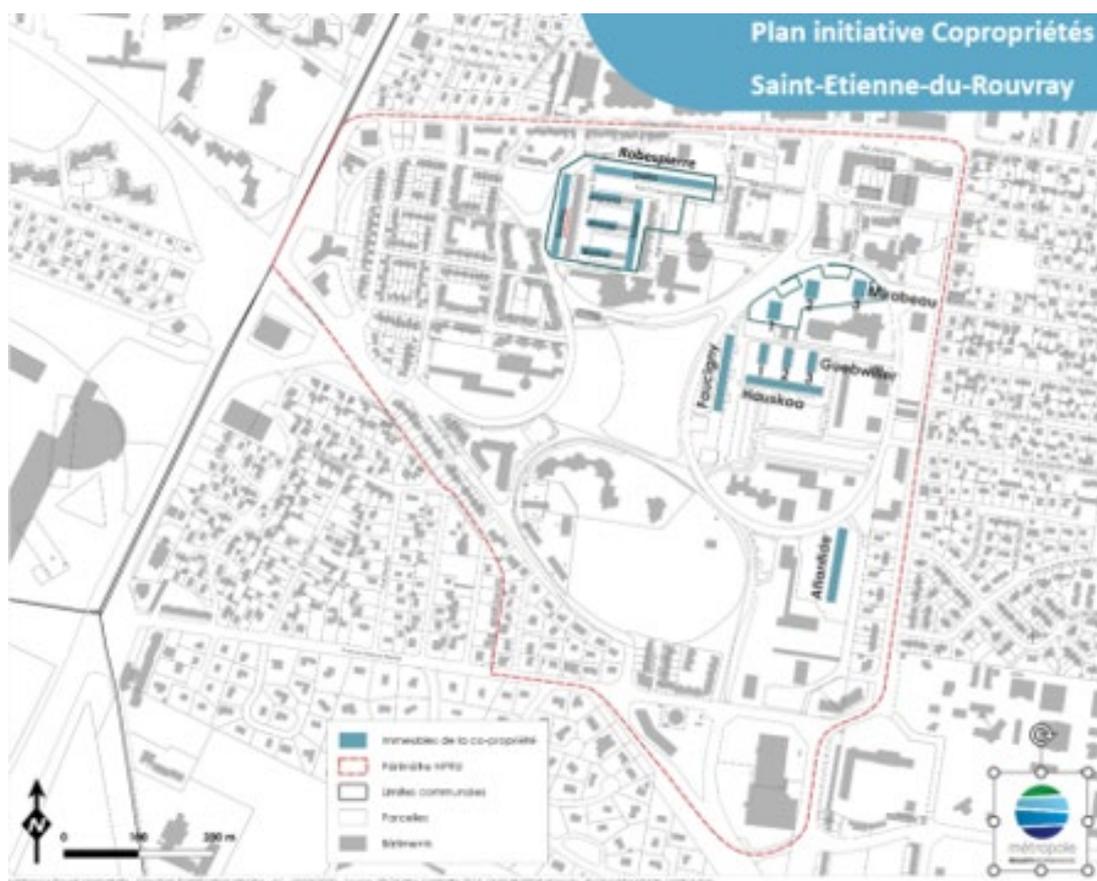
Depuis de nombreuses années la Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray œuvre à la requalification du quartier du Château Blanc. Un vaste projet de renouvellement urbain a été conduit dans le cadre du premier programme de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et aujourd'hui au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en tant que quartier régional d'intérêt national.

Plusieurs études ont mis en évidence que la fragilisation des copropriétés, représentant près d'un tiers des logements du quartier, et la dégradation de leurs occupations pèsent de façon irrémédiable sur les équilibres urbains et sociaux du quartier et sont susceptibles de remettre en cause les acquis des Programmes de Renouvellement Urbain.

En novembre 2018, ces copropriétés ont été inscrites par le Ministre du Logement au Plan National Initiative Copropriétés, ciblant les 14 quartiers concernés par les situations de copropriétés les plus dégradées en France. Cette politique publique initiée par l'État en faveur des copropriétés en difficulté consiste en une intervention publique massive, globale et simultanée sur l'ensemble des copropriétés fragiles ou dégradées d'un secteur.

Dans ce cadre, la Métropole en partenariat avec la Ville et l'Etat a mis en place début 2023 une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD) sur le quartier du Château Blanc qui couvre la totalité des 8 copropriétés de ce secteur, comptant initialement 807 logements. Les objectifs de l'ORCOD sont d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des moyens nécessaires à l'amélioration durable des immeubles qui présentent des capacités de redressement et d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des moyens nécessaires au recyclage des immeubles dont le redressement n'est pas possible.

Ce plan opérationnel 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'ORCOD a été signée par 11 partenaires à savoir l'Etat, l'ANRU, l'ANAH, le Département de Seine-Maritime, la Région Normandie, la Caisse des Dépôts et consignations, Action Logement, La CAF, la SACICAP, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et la Métropole Rouen Normandie.



L'ORCOD intègre quatre opérations importantes sur les copropriétés qui ont été priorisées en fonction de l'état des copropriétés :

- L'immeuble Sorano (140 logements) de la copropriété Robespierre a été démoli en raison de problèmes techniques, de sécurité et sde désordres socio-économique socio-économiques. La démolition a été mise en œuvre dans le cadre de l'ANRU sous maitrise d'ouvrage de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray avec un co-financement de l'ANRU, la Région, l'EPFN, le Département, la Ville et la Métropole. L'EPFN a mis en œuvre une DUP réserve foncière, a mené les procédures administratives, les acquisitions et la démolition. La Ville a assuré la gestion transitoire.
- Le reste de la copropriété Robespierre (166 logements) dont le redressement n'était pas assuré en raison d'un niveau de dette trop élevé pour garantir la sécurité des occupants va être démoli suite à la déclaration de l'état de carence de la copropriété par le juge du Tribunal Judiciaire. Cette démolition est mise en œuvre dans le cadre de la procédure de carence sous maitrise d'ouvrage de la Métropole avec un co-financement de l'ANAH, de la Ville et de la Métropole. CDC Habitat Action Copropriétés est chargée de mettre en œuvre les procédures administratives dont la

DUP, les acquisitions, la gestion transitoire de la copropriété, le relogement des ménages et la démolition.

- Sur les 7 autres copropriétés du quartier (501 logements), une Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat Copropriétés Dégradées (OPAH CD) a été mise en place sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole afin de permettre un meilleur fonctionnement au quotidien de ces copropriétés et la réalisation de travaux de réhabilitation et d'amélioration énergétique. L'OPAH CD est co-financée par l'ANAH, la Caisse des dépôts, la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray et la Métropole Rouen Normandie. Citémétrie a été recruté en juin 2022 pour réaliser le suivi-animation du dispositif. Sa mission a débuté par une actualisation de l'étude pré-opérationnelle des copropriétés Guebwiller 1,2 et 3, Mirabeau, Hauskoa, Atlantide et Faucigny et se poursuit par l'accompagnement de chaque copropriété pour résorber leurs difficultés et aller vers des travaux de rénovation.
- La mise à jour en 2021 des données du premier diagnostic réalisé en 2016 a mis en avant une dégradation de la situation de l'immeuble Faucigny qui a conduit à réorienter la copropriété Faucigny vers un recyclage foncier. La démolition va être mise en œuvre dans le cadre de l'ORCOD sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Rouen Normandie avec un co-financement de l'ANRU, la Ville et la Métropole. CDC Habitat Action Copropriétés est chargée de mettre en œuvre les procédures administratives dont la DUP, les acquisitions, la gestion transitoire de la copropriété, le relogement des ménages et la démolition.

La présente concertation concerne le projet de démolition de la copropriété Faucigny. Situé dans le périmètre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU), le projet connaît une aggravation de sa situation depuis 2016 et à l'impossibilité de trouver des perspectives soutenables et satisfaisantes pour la réhabilitation de l'immeuble. La concertation s'inscrit en application de l'article L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme qui précise que les projets et opérations d'aménagement doivent faire l'objet d'une concertation préalable. Il s'agit d'une étape importante qui permet d'informer et d'associer les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées par le projet.

A ce stade du projet, un processus de communication et de concertation volontaire a d'ores et déjà été engagé par la Métropole Rouen Normandie et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray. Ainsi, des membres du conseil syndical de Faucigny ont participé aux comités de pilotage de l'ORCOD en 2023 et en 2024. La Ville et la Métropole ont présenté lors de l'assemblée générale du 1er juin 2023 la décision du comité de pilotage de l'ORCOD. En février 2024, un courrier présentant le projet a été envoyé à l'ensemble des propriétaires et distribué dans l'intégralité des boîtes aux lettres de l'immeuble pour informer également les occupants. Une réunion publique a été organisée le 14 octobre 2024 pour présenter le concessionnaire et le projet aux copropriétaires et aux occupants de la copropriété Faucigny. Enfin, des permanences mensuelles se tiennent de novembre 2024 à février 2025 dans l'éco

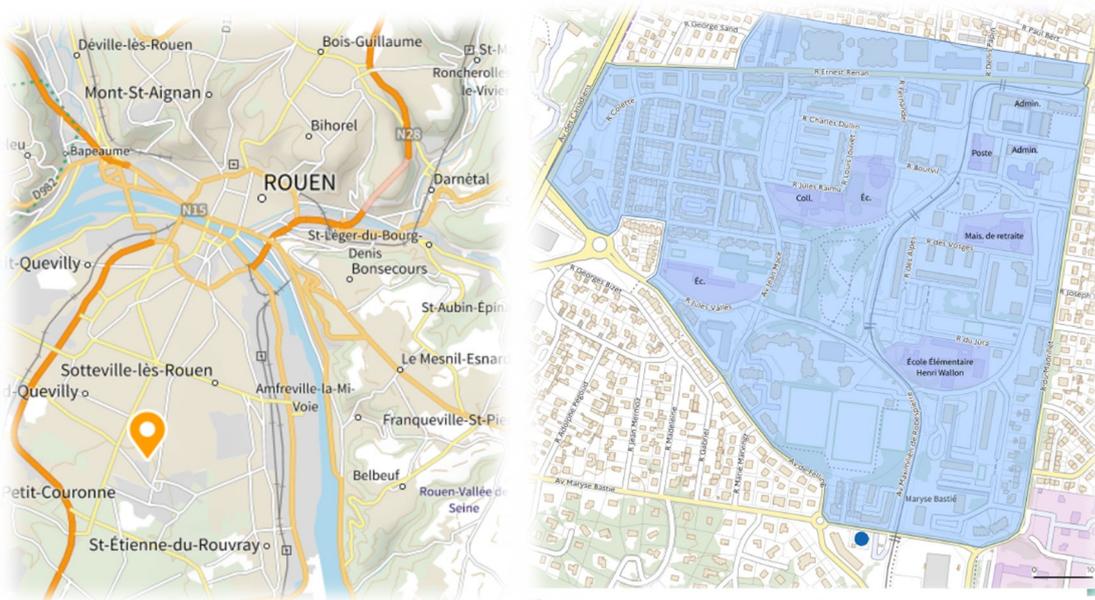
appartement de la Ville situé dans un immeuble à proximité de Faucigny pour répondre aux questions des résidents de la copropriété.

Une communication plus large, à destination de tous les habitants, a également été réalisée. Des articles sur le projet ont été diffusés dans le magazine municipal distribué sur le quartier, Madrillet Mon Plateau et une permanence avec la présence de la Ville, Métropole s'est tenue le 6 novembre 2024 sur le marché.

Le présent dossier vise à présenter le projet. A l'issue de la concertation, l'ensemble des remarques formulées sera analysé et fera l'objet d'un bilan.

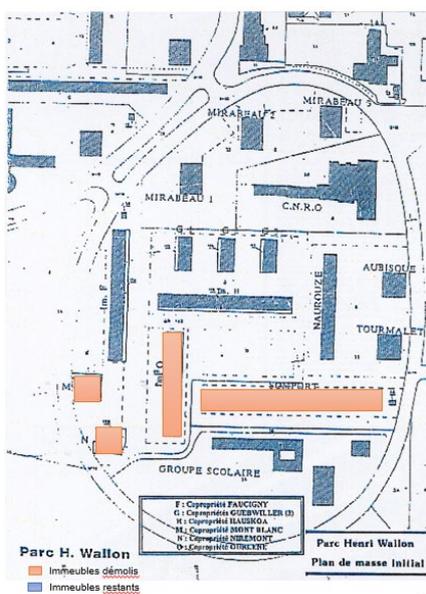
1 - Contexte géographique

Au sein de la Métropole Rouen Normandie sur la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray dans le quartier du Château Blanc :



Le Parc Henri Wallon bénéficie d'un positionnement privilégié par rapport au quartier du Château Blanc. Au même titre que le Parc Robespierre, il est directement riverain du centre de quartier, qui dispose d'une offre très complète en matière d'équipements publics et commerciaux (Espace Commercial Renan) et constitue le point central d'articulation du quartier du Madrillet.

Le Parc Henri Wallon profite d'une large façade sur la rue du Madrillet, principal axe structurant du quartier du Madrillet sur Saint-Etienne-du-Rouvray comme sur Sotteville. Il bénéficie de la proximité du Parc Gracchus Babeuf, espace vert urbain qui constitue un atout



environnemental incontestable. Il dispose également d'une desserte privilégiée par le Métrobus, située en arrière de l'immeuble Faucigny.

Les copropriétés dites dégradées du Parc Wallon (initialement 8 immeubles avec 374 logements dont 5 seulement subsistent avec 222 logements), depuis leur mise en vente par le GAN en 1982 et leur passage en copropriété, constituaient le « point noir » du Château Blanc. Elles ont fait l'objet d'une intervention publique lourde à partir de 1990 dans le cadre du DSQ, avec une implication directe de la Ville dans la gestion des copropriétés, la démolition d'une tour (51 logements), l'acquisition et la gestion directe de nombreux logements (jusqu'à 130 début 1998).

La mise en œuvre de 2000 à 2002 d'une OPAH copropriétés dégradées sur les 5 immeubles conservés a permis de requalifier de manière durable quatre immeubles, mais n'a apporté qu'une amélioration provisoire et relative à la situation de l'immeuble Faucigny, dont l'état physique reste très précaire, les travaux OPAH étant demeurés limités.

Ces lourdes interventions publiques ont été complétées par l'O.R.U. de secteur Wallon qui a comporté la démolition de deux immeubles (101 logements). Les emprises ainsi libérées constituent désormais des réserves foncières mobilisables pour des opérations favorisant la mixité sociale.

2 - Présentation de l'immeuble

La Copropriété Faucigny est implantée sur la parcelle BT 254 d'une emprise foncière de 1408 m² sise Parc Henri Wallon au Château Blanc, 1, 2, 3, 4, 5, 6 rue des Alpes SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY (76 800).



Edifié au début des années 60, l'immeuble de la copropriété Faucigny est une barre de 126 logements (10 T2,40 T3, 54 T4 et 22 T5) répartis sur 10 étages et 6 entrées. L'immeuble compte également 126 caves, 2 locaux dénommés « locaux à usage commercial et associatif » et des locaux communs au rez-de-chaussée pour l'entretien.

3 - Les difficultés de la copropriété

L'étude pré-opérationnelle des copropriétés en difficultés du quartier du Château-Blanc réalisée en 2016 a mis en avant la très grande fragilité de la copropriété Faucigny. Ce diagnostic a été confirmé par l'actualisation de l'étude réalisée en 2021 dans le cadre de l'OPAH CD par le bureau d'étude Citémétrie.

Des besoins en travaux importants pour redonner une attractivité résidentielle à l'immeuble (parties communes et logements)

Le bâti ne présente pas de désordres structurels irrémédiables mais il est en situation de précarité énergétique et n'a connu aucuns travaux conséquents depuis plus de 20 ans. Cependant, des travaux pour la sécurité incendie et de mise aux normes ponctuelles de l'électricité et des réseaux sont indispensables. L'enveloppe de l'immeuble présente de nombreux désordres que ce soit sur les balcons, les façades ou les édicules maçonnés. Les ascenseurs sont obsolètes, malgré un entretien courant, ils sont régulièrement en arrêt et en attente de réparation. Ainsi en 2024, 5 cages d'escalier sur 6 ont été hors d'usage malgré des interventions régulières de la société assurant leur maintenance. L'Audit énergétique réalisé en 2017 a permis d'identifier les principaux postes de déperditions énergétiques du bâtiment qui est classé F (passoire thermique). Les murs et façades sont en béton, ils ne sont pas isolés comme les planchers bas sur les logements et les poutrelles. La plupart des menuiseries extérieures privatives sont d'origine, seules quelques-unes d'entre elles ont été remplacées par du double vitrage. Les logements sont ventilés par une ventilation naturelle et continue de type statique.

L'estimation des besoins en travaux des parties communes est conséquente, elle est trois fois supérieure à celle prévue dans le budget prévisionnel de l'OPAH. Cette estimation ne prend pas en compte l'augmentation des couts des matières premières de ces dernières années ni les travaux et besoins induits (échafaudages, honoraires syndics, contrôles techniques,...) ainsi que les besoins de travaux intérieurs des logements qui souffrent de vétusté.

Une gouvernance qui repose sur un noyau de propriétaires restreint

Au niveau de la gouvernance de la copropriété, le conseil syndical permet de maintenir le fonctionnement de la copropriété avec le syndic Foncia. Le conseil syndical est toutefois

fragile, seuls 2 copropriétaires sont investis et il repose essentiellement sur la participation de la Ville. La participation des copropriétaires aux assemblées générales est faible. La présence de la Ville permet à la copropriété de se maintenir financièrement à un niveau convenable. Cependant, la capacité financière des copropriétaires amène à des doutes sur la faisabilité d'une opération de rénovation. Le taux des impayés de charges de copropriété ne cesse d'augmenter. Il était de 7% en 2021, est passé à 16% en 2023 et à 18% en janvier 2025. La présence d'ascenseurs et de travaux d'entretien de plus en plus fréquents liés à la vétusté de la copropriété expliquent en partie le montant des charges de copropriété élevé et ne cesse d'augmenter.

Une architecture faisant obstacle au fonctionnement urbain du quartier et à sa réurbanisation

L'immeuble constitue un véritable obstacle physique à l'engagement d'un programme cohérent de reconstructions sur les terrains libérés, par les démolitions antérieures et conservées en réserves foncières, dont certains depuis plus de 25 ans.



En effet, la forme urbaine de barre sur 10 niveaux sur rez-de-chaussée surélevé et l'implantation en bordure de quartier contraignent tant fonctionnellement que visuellement le quartier.

Une image peu valorisante et des problèmes majeurs de tranquillité publique

L'immeuble Faucigny souffre d'une image extrêmement négative de par son aspect et des problèmes de tranquillité publique qui s'y opèrent (squats, regroupements, dégradations, trafics de stupéfiant...). Ces nuisances n'invitent pas les occupants à s'approprier correctement les lieux et une grande majorité souhaite quitter la copropriété. Une vingtaine de locataires dispose d'une demande de logement active pour accéder au parc social.

Des prix de vente alarmants

Cette situation contribue à la détérioration du marché de l'immobilier. Les prix ne cessent de diminuer. Ils sont décorrélés du marché immobilier métropolitain. Le prix moyen de vente sur les 5 dernières années est de moins de 650 € du m² alors que le prix moyen de vente d'appartement au niveau de la commune est de 1260 €/m². Les prix de vente entre 2018 et 2023 oscillent dans une amplitude de valeur assez large comprise entre 380 € / m² et 845 € / m². Les petits logements ont une valeur plus forte que les grands. Le marché immobilier n'est pas dynamique, on dénombre moins de 3 ventes par an et de nombreux logements restent vacants.

4 - Le choix du projet de démolition

Le choix de la démolition de l'immeuble

Les éléments de diagnostic prenant en compte à la fois la localisation urbaine, les dysfonctionnement juridiques et financiers, l'état technique et les conditions d'occupation des bâtiments ont mis en évidence la nature des désordres et des spécificités de la copropriété Faucigny. 3 scénarii ont été proposés aux élus et partenaires concernant l'avenir de la copropriété.

Compte tenu du diagnostic, le scénario de la démolition de l'immeuble a été retenu. Sans une intervention, la fragilisation de la copropriété et la dégradation de son occupation pèseront de façon irrémédiable sur les équilibres urbains et sociaux du quartier et remettront en cause les acquis du PNRU.

La réhabilitation de la copropriété Faucigny impliquerait en effet un fort investissement des collectivités avec peu de chance d'aboutir à un redressement effectif et un risque d'aggravation de la situation. 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 citée.

En tenant compte de ces différents facteurs, la seule solution acceptable par défaut est celle d'une maîtrise publique de l'immeuble en vue de sa démolition totale.

Les objectifs de l'opération d'aménagement :

Les objectifs du recyclage de l'immeuble Faucigny sont les suivants :

- Permettre aux habitants de l'immeuble d'accéder à de meilleures conditions d'habitat
- Poursuivre le travail de couture entre les quartiers
- Favoriser la réurbanisation d'ensemble des réserves foncières
- Rompre avec l'image négative cristallisée sur l'immeuble – favoriser une nouvelle attractivité du quartier

Les conditions techniques de réalisation

Afin de garantir la faisabilité de cette opération, la copropriété Faucigny a été inscrite au titre des sites suivis au niveau national dans le cadre du Plan Initiative Copropriétés. Ce plan a été mis en place par l'Etat fin 2018, il permet d'améliorer l'intervention des collectivités, de bénéficier d'un accompagnement national de l'ANAH et de l'ANRU.

La Métropole Rouen Normandie a décidé de mener le traitement de la copropriété Faucigny dans le cadre juridique d'une opération d'aménagement permise par l'article L.300-1 et suivants du code de l'urbanisme, qui définit : l'objet des « opérations d'aménagement » que constituent notamment de telles opérations « les actions ou opérations d'aménagement ayant pour objets de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ».

Cette opération d'aménagement est concédée à un prestataire par le biais d'une concession d'aménagement. Le concessionnaire sera chargé d'acquérir les logements, d'assurer la gestion transitoire de la copropriété, d'effectuer l'accompagnement social des occupants, de reloger les habitants, mettra en œuvre la déclaration d'utilité publique d'expropriation et réalisera les travaux de démolition. Cette opération se déroulera en 6,5 ans.

5 - Plan de relogement et accompagnement social des ménages

Une attention particulière est donnée pour le relogement des occupants. Le plan de relogement est l'outil qui conforte les besoins en logement et d'accompagnement social et l'offre de logements nécessaire pour assurer le relogement des ménages. La stratégie de relogement du projet s'inscrit dans les objectifs d'équilibre de peuplement de la Convention Intercommunale d'attributions et la stratégie de relogement de la Métropole mise en œuvre pour le NPNRU qui a été formalisée dans la charte partenariale de relogements. Cette charte présente les engagements pour assurer la qualité des relogements et garantir l'équité de traitement des ménages du territoire, dans le respect de la réglementation.

Les besoins en logement seront basés sur les résultats de l'enquête sociale qui va être réalisée dans les mois suivants le recrutement du concessionnaire. Cela va permettre de proposer un relogement adapté à chaque ménage et un accompagnement adapté.

Les bénéficiaires du plan de relogement sont les propriétaires occupants et les titulaires d'un bail d'habitation. Les demandes de décohabitation d'enfants majeurs et/ou le besoin de logements supplémentaires liés à une séparation pourront être pris en compte.

Les occupants sans droit ni titre qui n'ont pas signé un protocole d'accord et les sous-locataires irréguliers sont exclus du plan. Cependant, un travail avec la DEETS doit être mené concernant les locataires sans droit ni titre.

Le plan de relogement qui sera élaboré par le concessionnaire devra répondre à plusieurs problématiques à partir des informations recueillies sur les besoins des ménages :

- Identifier une offre de logements adaptée aux ménages extrêmement précarisés (surendettement, difficultés sociales ou sanitaires, familles nombreuses...),
- Identifier une offre adaptée ou une solution d'hébergement pour les ménages qui n'auront pas accès au logement social,
- Identifier une offre de logements sur la métropole,
- Accompagner les ménages qui souhaiteront et auront les capacités financières de devenir ou de rester propriétaire.

Le cas échéant, un accompagnement social renforcé et individualisé sera mis en place, pour accompagner les transitions (passage de propriétaire à locataire, intégration du parc social, décohabitation, accès aux droits, régularisation des impayés ...). Cet accompagnement devra mobiliser l'ensemble des services sociaux et sanitaires compétents.