

PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE
ET DE PLAN DE RELOGEMENT
DE LA COPROPRIÉTÉ "GROUPE ROBESPIERRE"
A SAINT-ETIENNE-DU-ROUVRAY

PREAMBULE

Le projet urbain du quartier du Château Blanc de la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, qui a été retenu au titre des projets d'intérêt régional d'envergure nationale du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) comporte un important volet sur le traitement des copropriétés dégradées présentes au sein de ce quartier.

Une étude pré-opérationnelle menée en 2017 par le bureau d'étude Urbanis sur les copropriétés en difficulté du Château-Blanc a permis de définir que la copropriété Robespierre se trouvait en grande difficulté, notamment financière, et n'avait plus de perspective de redressement sans une intervention massive et globale des pouvoirs publics. L'étude conclut ainsi à la nécessité de procéder à la démolition de l'immeuble Sorano et de soumettre le reste de la copropriété à un plan de sauvegarde.

Considérant la gravité de la situation, l'immeuble Sorano a bénéficié d'un dispositif exceptionnel pour son traitement. L'Etablissement Public Foncier de Normandie, la Métropole Rouen Normandie, et la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, en présence de l'Etat représenté par Madame la Préfète de la Région Normandie, déléguée territoriale de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), ont décidé de mettre en place un dispositif spécifique d'action foncière pour permettre la démolition de l'immeuble qui se déroulera en 2021.

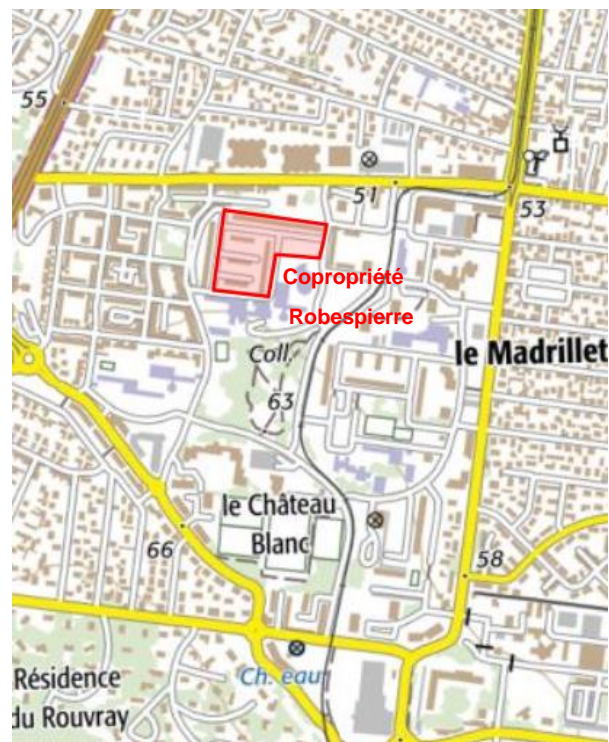
Concernant les 5 autres immeubles de la copropriété, une commission pour l'élaboration d'un plan de sauvegarde a été instaurée par Monsieur le Préfet en 18 avril 2018. Elle est chargée d'élaborer un diagnostic précis de la situation et de préparer les propositions d'actions et de gouvernance. A l'instar de Sorano, l'aggravation des difficultés de gestion de la copropriété et de son état de dégradation ont conduit l'Etat après accord de la Métropole et de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray à saisir le tribunal judiciaire le 26 mai 2020 pour demander l'état de carence de la copropriété.

1 - PRESENTATION DE LA COPROPRIETE

Contexte géographique

Saint-Etienne-du-Rouvray est l'une des communes les plus peuplées de la Métropole Rouen Normandie. Elle compte 28 500 habitants (INSEE 2018), sur un territoire de 1 825 hectares, ce qui en fait la troisième ville de l'agglomération en termes de population.

La commune recense 4 quartiers inscrits à la géographie prioritaire au titre de la politique de la ville dont le quartier du Château Blanc qui a été reconnu en tant que quartier d'intérêt régional d'envergure nationale au titre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain. Il connaît une précarité importante que traduit l'ensemble des indicateurs socio-économiques : taux de pauvreté, part des bas revenus, part des bénéficiaires d'une allocation chômage, etc. Le travail effectué sur le quartier par la Ville a permis d'améliorer la situation. Cependant si ces opérations ont un impact positif reconnu, l'existence d'un parc de copropriétés fragiles et vétustes risque de remettre en cause les acquis de la rénovation urbaine.



Présentation des immeubles

La Copropriété "Groupe Robespierre", construite en 1964, comporte six immeubles qui constituaient à l'origine une copropriété unique :

- Charles Dullin : 80 logements en R+4,
- Louis Juvet : 50 logements en R+4,
- Marguerite Moréno : 12 logements en R+2,
- Gérard Philippe : 12 logements en R+2,

- Jules Raimu : 12 logements en R+2,
- Daniel Sorano : 140 logements en R+9.

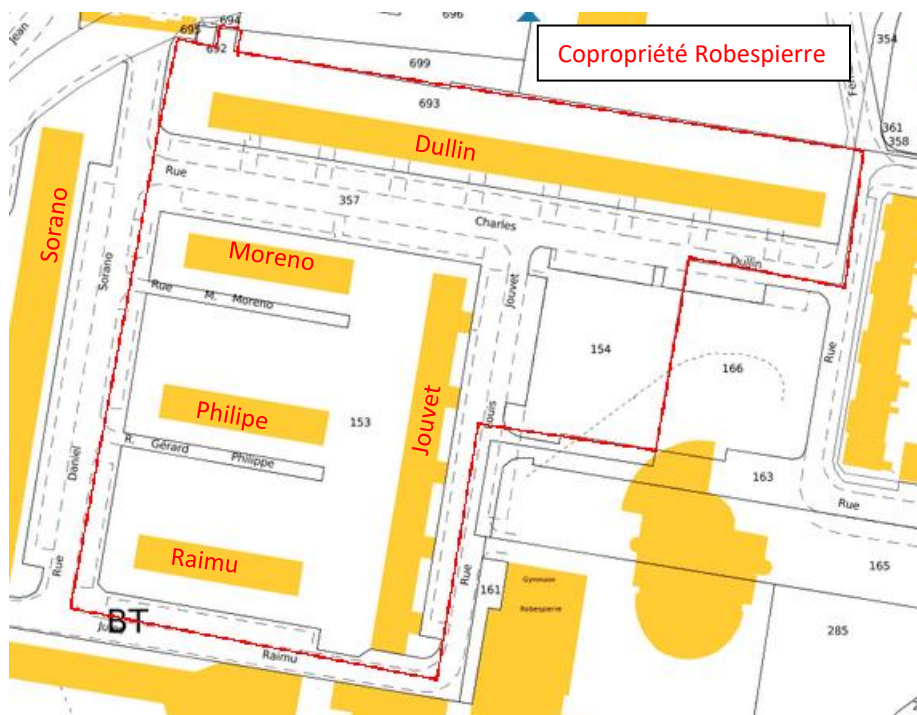
L'ensemble des immeubles composant initialement la Copropriété Groupe Robespierre est désigné comme suit :

Section	N°	Adresse	Surface
BT	150	Rue Jules Raimu	70 m ²
BT	152	1 rue Charles Dullin	2600 m ²
BT	153	1 rue Charles Dullin	7564 m ²
BT	154	Rue Charles Dullin	1442 m ²
BT	693	Rue Charles Dullin	4121 m ²

Par une ordonnance d'expropriation en date du 2 juillet 2019, le Juge de l'Expropriation a constaté le retrait des immeubles, portions d'immeubles et droits réels immobiliers composant l'immeuble Sorano, de la copropriété « Groupe Robespierre ».

Au titre de ce retrait de l'immeuble Sorano notifié le 11 juillet 2019 au syndicat des copropriétaires représenté par la société AJ Associés, la Copropriété Groupe Robespierre est désormais cadastrée :

Section	N°	Adresse	Surface
BT	150	Rue Jules Raimu	70 m ²
BT	153	1 rue Charles Dullin	7564 m ²
BT	154	Rue Charles Dullin	1442 m ²
BT	693	Rue Charles Dullin	4121 m ²



L'immeuble Dullin est desservi par 8 escaliers, élevé sur sous-sol de rez-de-chaussée et de quatre étages. Le sous-sol comprend des locaux communs à usage de remisage, de buanderie et de séchoirs et des locaux techniques. Le rez-de-chaussée comprend un vestibule d'entrée et de 2 appartements de type F3 et F4. A chacun des 4 étages, un palier dessert 2 appartements de type F3 à F5.

L'immeuble Jovet est desservi par 5 escaliers, élevé sur sous-sol semi-enterré de rez-de-chaussée puis de 4 étages. Le sous-sol comprend des locaux communs à usage de remisage, de buanderie et de séchoirs et des locaux techniques. Au sous-sol de l'escalier E, un local est spécialement affecté à une sous-station de chauffage desservant plusieurs bâtiments de la copropriété. Au rez-de-chaussée surélevé figure un palier desservant 2 appartements, un F4 et un F3. Pour chacun des 4 étages, le palier dessert 2 appartement, un F4 et un F3.

Les immeubles Moreno, Philippe et Raimu sont similaires. Ils sont desservis chacun par 2 escaliers, élevés sur sous-sol et sont composés d'un rez-de-chaussée et de 2 étages. Les sous-sol comprennent des locaux communs à usage de remisage, de buanderie et de séchoirs et des locaux techniques. Les rez-de-chaussée comprennent un vestibule d'entrée et 2 appartements de type F3 et F4. Pour chacun des 2 étages, un palier dessert 2 appartements, un F5 et un F3.

Les difficultés de la copropriété

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle des copropriétés en difficultés du quartier du Château-Blanc réalisée en 2017 confirme la très grande fragilité de la copropriété Robespierre, qui ne présente à l'heure actuelle aucune perspective viable de redressement sur la base des dispositifs classiques d'amélioration de l'habitat. La situation critique de la copropriété a été mise en évidence tant du point de vue technique, financier que social.

La copropriété a été placée par le tribunal de grande instance sous administration provisoire le 28 décembre 2015 en raison d'une dette s'élevant à 800 000 € en 2015. La mission de l'administrateur provisoire a été prorogée par des ordonnances successives, la dernière datant du 16 janvier 2020.

La commission de plan de sauvegarde a été créée par arrêté préfectoral du 18 avril 2018 sur l'ensemble de la copropriété Robespierre, en étroite partenariat avec la commune de Saint-Étienne-du-Rouvray et la Métropole Rouen Normandie.

La situation financière de la copropriété est telle qu'elle ne permet ni le règlement des charges courantes, ni l'établissement d'un plan d'apurement des dettes.

En dépit des actions de l'administrateur provisoire et des rappels de charges, la dette des copropriétaires est passée de 812 098 € en 2015 à 1 654 654 € en 2020 et la dette fournisseur a augmenté dans la même période de 217 376 à 610 920 €. Le taux d'impayé de charges en 2020 est de 24 %.

D'autre part, l'alimentation en chauffage collectif des logements n'était plus garantie en raison des impayés de charges. Pour assurer les saisons de chauffe de 2017 à 2020, les pouvoirs publics ont réquisitionné la société Madrillet Energie.

L'absence de paiement régulier des charges ne permet pas de mettre en œuvres les mesures nécessaires au fonctionnement quotidien de la copropriété, ni de réaliser les travaux d'urgence ce qui nuit à sa conservation. Les travaux d'urgence et de sécurisation des bâtiments réalisés en 2020 et 2021 ont été financés par l'Anah dans le cadre du plan de sauvegarde, et les copropriétaires ont des difficultés à payer la part qu'ils doivent qui correspond à la TVA de ces travaux.

Le système constructif des immeubles est simple et solide. Les logements sont grands et bien agencés et les parties communes, globalement vétustes, souffrent du manque de trésorerie qui permettrait d'assurer leur entretien normal. Cependant, des problèmes communs à l'ensemble de la copropriété se révèlent : déperdition thermique, problèmes récurrents d'humidité et de ventilation des logements, colonnes d'évacuation des eaux usées jamais remplacées et fissurées.

Des travaux pour la sécurité incendie et de mise aux normes ponctuels de l'électricité et des réseaux sont indispensables ainsi que la réfection des toitures terrasse avec la mise en place d'une isolation thermique, l'installation d'une échelle d'accès aux combles et de colonnes sèches. Puis à moyen terme, il aurait été nécessaire d'envisager des travaux d'isolation thermique des façades et des planchers haut des caves, la réfection des halls et de l'éclairage. En 2017, les travaux de réhabilitation des bâtiments étaient estimés à 6 627 138 €.

Au vu des analyses des capacités d'investissement et du niveau des impayés de charges liés à la gestion courante de la copropriété, il apparaît clairement que le syndicat de copropriété n'est pas dans la mesure d'engager ces travaux et d'assurer la conservation de l'immeuble.

La copropriété est également pénalisée par une image fortement dégradée. Cela a impact sur l'occupation de la copropriété. La copropriété est essentiellement locative, sur les 166 logements, il ne reste plus que 28 propriétaires occupants dont une partie cherche à partir. La présence de logement vacant favorise les squats.

Concernant les locataires, il s'agit de ménages très modestes à pauvres pouvant prétendre à des logements sociaux qui présentent des difficultés dans leur parcours résidentiel. Ces ménages sont composés de grandes familles à la recherche de grands logements abordables financièrement.

Malgré l'évacuation et la mise en sécurité de l'immeuble Sorano, la copropriété Robespierre est aujourd'hui au cœur d'un problème d'insécurité récurrent pour les habitants de ce quartier avec une délinquance omniprésente à laquelle s'ajoutent des problèmes de présence de marchand de sommeil, de squats des logements vacants et des caves.

2 - Le projet d'acquisition publique

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 mettent en évidence la nature des désordres et des spécificités de la copropriété Robespierre.

Sans 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.

A l'instar de la rupture urbaine forte que l'immeuble Sorano constitue au sein du quartier de par son implantation et sa forme urbaine de barre de 10 niveaux, les immeubles Jovet et Dullin contraignent physiquement et visuellement le bon fonctionnement du quartier, l'un en liaison est/ouest et l'autre en liaison nord/sud, l'un en immeuble haut et l'autre en immeuble long. Et dans un contexte de parc entièrement remanié, la conservation des immeubles Raimu, Philipe et Moreno relève dès lors de l'anachronisme urbain.

Le désinvestissement des copropriétaires dans leur copropriété est ancien, il se traduit par une augmentation des impayés de charge de copropriété et des dettes fournisseurs. Ces derniers ne souhaitent plus intervenir. On constate une absence de réalisation de travaux importants d'entretien et d'amélioration des performances énergétiques.

Ce désengagement conduit à la sortie progressive de la copropriété du marché des transactions immobilières. Les mises en vente sont rares et les prix moyens ne cessent de diminuer. La valeur immobilière est en moyenne de 400 €/m² contre 1380 €/m² pour la ville de Saint-Etienne-du-Rouvray. Cette situation rend les copropriétaires occupants captifs de leur logement, le prix de vente ne leur permet pas d'acquérir un logement de meilleure qualité et attire les marchands de sommeil qui ne règlent leurs charges de copropriété.

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

Les partenaires publics ont décidé d'engager une procédure d'appropriation publique des immeubles en vertu de l'article L.615-6 du Code de la construction et de l'habitation. Le préfet de Seine-Maritime, avec l'accord du Maire de Saint-Etienne-du-Rouvray et du président de la Métropole, a saisi le tribunal judiciaire pour demander l'état de carence de la copropriété le 27 mai 2020.

La procédure d'état de carence permet à la puissance publique de se substituer au syndicat de copropriété défaillant par voie d'expropriation en vue de la réhabilitation ou de la démolition des immeubles concernés. Elle intervient quand le syndicat de copropriétaires est dans l'incapacité à assurer la conservation de l'immeuble ou la sécurité de ses occupants en raison de graves difficultés financières et de l'importance des travaux à mettre en œuvre.

A la requête du Préfet, le syndicat de copropriété Robespierre représenté par son administrateur provisoire a été assigné en référé à une audience le 11 juin 2020 dans le cadre de la procédure de carence. A l'issue de cette audience, le président du tribunal judiciaire dans le référé du 21 juillet 2020 a mandaté deux experts, pendant 6 mois, pour étudier les finances et le bâti de la copropriété.

Le rapport financier en date du 22 janvier 2021 conclut suite à l'analyse financière à une incapacité de gestion saine de la copropriété Robespierre, résultant d'une réaction en chaîne provoquée initialement par le non-paiement des cotisations dues des copropriétaires antérieures à 2017. Il précise que la situation de la trésorerie rentre en adéquation avec un état de carence avéré et irrémédiable.

Le rapport sur l'état des parties communes, en date du 29 janvier 2021, constate que la structure des bâtiments est dans son ensemble en bon état et ne présente pas de désordres structurels, ni de fissures apparentes. Cependant, les immeubles ne répondent plus aux normes environnementales en vigueur. Le bâti présente un déficit d'isolation tant en ce qui concerne les murs extérieurs que les menuiseries. Les toitures terrasses nécessitent une révision globale (rénovation des étanchéités et isolation). De plus, l'expert a constaté de nombreuses infiltrations sur les parties communes. Le rapport conclut à la nécessité d'une réhabilitation afin de garantir la sécurité et la santé des occupants. Le coût des travaux est estimé à 1 422 380 € TTC, cela prend en compte les travaux de sécurité. Les travaux nécessaires sur les menuiseries extérieures, l'isolation par l'extérieur et le coût de l'architecte et de sa maîtrise d'œuvre ne sont pas comptabilisés.

Suite aux conclusions des experts judiciaires nommés et après avoir entendu les parties, le président du tribunal a constaté l'état de carence de la copropriété le XXX.

En conséquence, la Métropole souhaite mettre en œuvre la procédure d'acquisition publique de la copropriété.

L'assiette foncière libérée par la démolition de la copropriété Robespierre doit permettre d'accueillir à terme des logements selon une programmation, développée ci-dessous, qui toutefois ne peut être détaillée à court terme.

Au sein d'un quartier prioritaire et dans un contexte global de marché détendu de l'habitat, le projet doit contribuer à la mixité sociale en diversifiant les statuts. Basé sur le principe d'une reconstruction dé-densifiée, il propose un habitat répondant aux besoins des populations, notamment en termes de typologies (aussi bien des petits logements destinés à la décohabitation, aux jeunes couples, aux personnes âgées,... que des grands logements familiaux).

Les formes urbaines envisagées s'organisent en mailles inspirées des opérations de renouvellement urbain. Afin d'assurer une certaine force aux linéaires bâtis, elles constituent des fronts urbains sur rues de R+1 à R+2. Pour éviter l'écueil d'une minéralisation trop prégnante, elles s'appuient sur la mise en valeur des espaces verts et créent des îlots d'habitat à échelle humaine.

Condition technique de réalisation

Afin de garantir la faisabilité de cette opération, la copropriété Robespierre 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, ainsi que de dispositifs financiers d'exception.

La Métropole Rouen Normandie a décidé de mener le traitement de la copropriété Robespierre dans le cadre juridique d'une opération d'aménagement définie par l'article L.300-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le code définit 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 ».

L'opération d'aménagement relative à l'intervention sur la copropriété Robespierre est confiée à un prestataire par le biais d'une concession d'aménagement. Le concessionnaire mettra en œuvre la déclaration d'utilité publique (DUP) d'expropriation permise par la carence et 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 et de réaliser les travaux de démolitions.

Cette opération se déroulera en 7 ans selon le calendrier prévisionnel suivant :

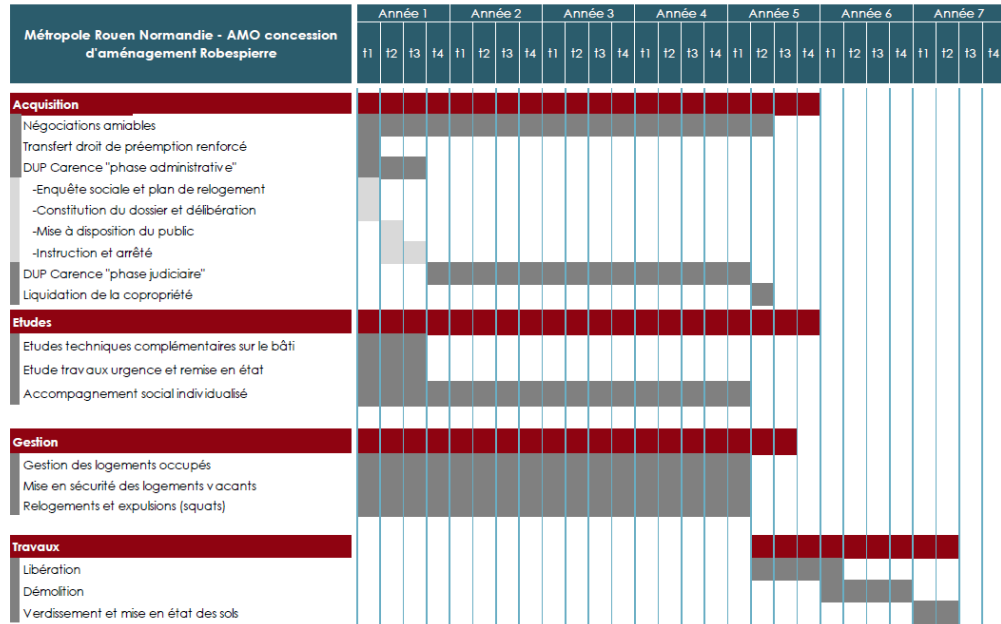
Calendrier prévisionnel

6,5 ans de concession

- 4,5 ans d'acquisition et de procédure (aléas intégrés si contentieux)

- 1 an de libération

- 1 an de travaux et mise en état



3 - EVALUATION SOMMAIRE DU COÛT D'ACQUISITION PUBLIQUE

Dans le cadre du recrutement du concessionnaire chargé de mettre en œuvre la DUP liée à la carence de la copropriété, le relogement des occupants et la démolition, la Métropole a missionné un bureau d'étude afin de l'assister pour le montage opérationnel de la concession d'aménagement. Le bilan prévisionnel de l'opération a été réalisé en intégrant les financements de l'Anah liés à la procédure de carence.

Le montant prévisionnel de la concession d'aménagement est de 20 M € TTC. Il comprend le coût prévisionnel des acquisitions pour à 5,5 M € et le coût des travaux de démolition et de remise en état des sols qui sont évalués à 7,8 M €.

Concernant le prix des acquisitions, le bilan présenté prend pour références le montant des acquisitions réalisées en 2019 et 2020 par l'EPFN dans le cadre de la procédure mise en place pour la démolition de l'immeuble Sorano et le montant des dernières DIA issues des ventes de logements de la copropriété.

4 - PLAN DE RELOGEMENT ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES MENAGES

Le plan de relogement est l'outil qui conforte les besoins en logements et en accompagnement social et l'offre de logements nécessaires 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 sont basés à cette étape sur les résultats de l'étude d'Urbanis réalisée sur 2018 dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle des copropriétés du quartier du Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray et 2019 dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un plan de sauvegarde sur la copropriété Robespierre.

Ces besoins seront affinés par le concessionnaire qui dans la première partie de sa mission réalisera des enquêtes sociales exhaustives permettant de consolider les résultats de l'enquête réalisée en 2019 et de proposer un relogement adapté à chaque ménage et un accompagnement adapté. Le bilan prévisionnel de la concession d'aménagement prend en compte le relogement des ménages présents dans les 166 logements de la copropriété avec une marge supplémentaire pour intégrer les besoins en décohabitation de certains ménages.

Les bénéficiaires du plan de relogement sont les propriétaires occupants et les titulaires et co titulaires d'un bail d'habitation, les occupants signataires d'un protocole d'accord valant titre d'occupation. Les demandes de décohabitation d'enfants majeurs et/ou le besoin de logements supplémentaires liés à une séparation pourront être prises en compte¹.

Une attention particulière sera portée à la situation des occupants sans droit ni titre qui n'ont pas signé un protocole d'accord et ou en procédure d'expulsions en lien avec un travailleur social de proximité chargé du suivi du ménage, les services de la DDCS et du Département.

La liste des ménages concernés par le plan de relogement sera définie au vu du diagnostic social en concertation avec les partenaires du projet, notamment de la ville et des services de l'Etat DDTM et DDCS.

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 besoins et souhaits des ménages,
- Identifier une offre de logements adaptée à des situations particulières (familles nombreuses, accessibilité ou adaptation du logement, problématique de vieillissement...),
- Identifier une offre adaptée ou une solution d'hébergement pour les ménages qui n'auront pas accès au logement social,
- Répondre à l'attente des ménages qui souhaiteront et auront les capacités financières de devenir ou de rester propriétaire
- Accompagner socialement les occupants pour faciliter les transitions (passage de propriétaire à locataire, intégration du parc social, décohabitation, ...).
- Réaliser un accompagnement social renforcé pour répondre aux ménages les plus en difficulté (accès aux droits, surendettement, difficultés sociales ou sanitaires, régularisation des impayés, problématiques liées au vieillissement ou au handicap, accès à l'emploi ...). Cet accompagnement devra mobiliser l'ensemble des services sociaux et sanitaires compétents notamment du CCAS et du Département et d'autres services spécialisés au besoin (CLIC, MDPH,...).

¹ Le Règlement général de l'ANRU prend en compte les ménages décohabitants : conjoints, ascendants ou descendants directs, dont le logement démoli ou requalifié constitue la résidence principale

Profil d'occupation des logements

Les informations présentées sont issues du rapport du diagnostic réalisé par Urbanis en 2019.

La copropriété Robespierre se compose de T3, T4 et T5, il s'agit essentiellement de grands logements pouvant héberger de grandes familles.

Répartition des logements par typologie

	T3	T4	T5
Dullin	46	26	8
Jouvet	25	24	0
Moreno	6	2	4
Philipe	6	4	2
Raimu	6	2	4
Total	58	89	18
Part de PO	25 %	31 %	44 %

L'étude indique que 30 % des logements sont occupés par leurs propriétaires avec des disparités en fonction des immeubles. Ainsi, Raimu ne compte plus de propriétaires occupants et le taux maximum de propriétaire occupant est de 50 % à Moreno et dans certaines cages d'escaliers de Dullin.

Une part élevée de logements vacants (18%) ressort de l'étude. Cependant les dernières observations réalisées sur le terrain indiquent une occupation plus importante de la copropriété ainsi que le développement de squat par des familles.

Le bureau d'étude a rencontré 60% des ménages, ce qui lui a permis de dresser un portrait des occupants et des propriétaires. La copropriété est habitée en majorité par des familles, il y a en moyenne 3,7 personnes par ménages. La taille moyenne des familles propriétaires occupantes est de 2,9 personnes, elle est de 4,1 pour les locataires. La part de personne seule est faible, elle représente 5% des ménages.

Les occupants sont en situation de précarité, seuls 36 % d'entre eux ont un emploi dont essentiellement des emplois précaires (intérim, temps partiel). Les retraités représentent 8% des occupants, il s'agit principalement des propriétaires occupants.

Le profil des locataires enquêtés : Les locataires sont des ménages en grande pauvreté financière. Leur revenu est faible, il est en moyenne mensuelle de 1 140 € par ménage (sans aides sociales) dans la copropriété contre 2 088 € sur la commune de Saint-Etienne-du-Rouvray. Les locataires dépendent des prestations sociales pour le paiement du loyer. Une grande partie des locataires (86%) sont éligibles au logement social par rapport à leurs ressources.

Répartition des locataires selon leur plafond de ressources d'éligibilité au logement HLM

	< PLAI	< PLUS	< PLS
DULLIN	24	3	2
JOUVET	22	1	1
MORENO	1	0	0
PHILIPPE	2	1	0
RAIMU	7	1	0
Total	56	6	3

Les locataires interrogés ont signalé vouloir quitter la copropriété en raison de son manque d'entretien, de la présence de nuisibles et d'incivilité. Ils ont cependant indiqué être satisfaits du quartier notamment du fait de la présence des transports, des commerces et des écoles à proximité.

Le profil des propriétaires occupants enquêtés : Les propriétaires occupants disposent de revenus modestes, ils ont en moyenne 1 367 € par mois avec les aides sociales, soit un revenu similaire à celui des locataires. Les charges de copropriété sont élevées et les impayés augmentent.

Une partie des propriétaires occupants souhaitent vendre leur logement mais ne peuvent le faire à cause de la dévalorisation du prix des appartements.

Les solutions de relogement envisagées pour les ménages occupants

Le concessionnaire recruté pour mener l'opération d'aménagement et l'expropriation co-pilotera les opérations de relogement avec la Métropole et l'appui des services de l'Etat et de la Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray, du Département, d'Action Logement et les bailleurs sociaux ayant du parc dans les communes sollicitées par les ménages.

Dans un premier temps, le concessionnaire complètera et actualisera l'étude réalisée par Urbanis avec une analyse socio-économique actualisée de la situation de chaque ménage (propriétaires occupants et locataires). Cette enquête sociale devra également permettre de préciser les besoins et les souhaits envisageables en matière de relogement en fonction de la situation socio-économique des ménages occupants. Il est prévu que le concessionnaire se chargera d'assurer l'accompagnement individuel des occupants par la constitution des dossiers de demande de logement, l'organisation des visites et des déménagements. Il effectuera également un accompagnement social en amont et en aval du relogement quand cela sera nécessaire.

Pour reloger les ménages concernés, des propositions seront formulées à partir de l'enquête sociale et du recensement des besoins. La stratégie de relogement sera définie, afin d'offrir des opportunités de parcours résidentiel aux habitants de Robespierre, en cohérence avec leurs capacités financières et leurs souhaits.

A ce stade de la démarche, sans préjuger de l'analyse fine du besoin de relogement des ménages occupants, plusieurs modes de relogements pourront être envisagés :

- Mobilisation du parc locatif social :

La mobilisation d'une offre de logements dans le parc social se fera via la sollicitation des organismes HLM locaux d'une part et des réservataires d'autre part (contingents de l'Etat, de la ville, d'Action Logement). Il sera demandé aux bailleurs sociaux d'étudier les demandes de logement des ménages et de faire des propositions de logements adaptés aux besoins et aux possibilités des ménages.

Cette offre pourra être mobilisée soit dans l'ancien (programmes existants), soit dans des programmes neufs qui seront livrés dans les années à venir. Les relogements dans le neuf seront favorisés par la possibilité de mobiliser le dispositif de l'ANRU visant à minorer les loyers des logements neufs.

- Mobilisation d'une offre en accession sociale

Différents programmes de logements en accession sociale neufs sont programmés ou envisagés dans la Métropole Rouen Normandie. En fonction des situations des propriétaires-occupants (souhaits,

taux d'effort, etc.) certains d'entre eux pourront se voir proposer des solutions prioritaires de relogement dans ces programmes.

- Acquisition de logement en direct par les propriétaires-occupants dans le parc privé, avec accompagnement pour les démarches d'acquisition.

Les modalités opérationnelles de mises en œuvre et du suivi des relogements sont intégrées au traité de concession.

Un comité de suivi des relogements sera mis en place afin de suivre l'avancement des relogements. La mobilisation de l'instance métropolitaine de relogements prévue par la charte de relogements sera également mobilisée.