

**DOCUMENT EXPOSANT LES MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT
LE CARACTERE D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION**

(article L.11-1-1 § 3 du Code de l'Expropriation)

L'immeuble sis 50, rue Mustel, cadastré en section AM numéro 238, situé en zone UBa (maisons de ville) et relevant apparemment d'une indivision successorale, est en état d'abandon depuis de nombreuses années. Les nuisances générées par cet état ont conduit les riverains à adresser plusieurs plaintes à la Ville de ROUEN.

Afin de remédier à cette situation, la Ville a engagé, par délibération en date du 16 décembre 2005, une procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste en application des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

En l'absence de réaction des propriétaires, le Conseil Municipal a, par délibération du 26 septembre 2008, déclaré l'immeuble 50, rue Mustel en état d'abandon manifeste et décidé d'en poursuivre l'expropriation.

Les objectifs du projet poursuivis par la Ville de ROUEN sont exposés ci-après:

1. L'objet de l'opération

L'acquisition de l'immeuble 50, rue Mustel répond à un double objectif :

- résorber une friche urbaine : l'état d'abandon avéré est facteur de désordre urbain et constitue une source potentielle d'insécurité (risque de squatts) et d'insalubrité ;
- permettre la réhabilitation et/ou la reconstruction de cet immeuble en lien avec un bailleur social.

2. La réalisation de logements sociaux

La Ville de ROUEN compte 25 % de logements locatifs sociaux. Les besoins en la matière demeurent malgré tout importants, étant rappelé que 60 % de la population française peut prétendre à un logement social.

Ainsi, pour le territoire rouennais, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) préconise-t-il une production annuelle de 225 logements sociaux, dont 55 en très social (P.L.A.I. - Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

Il est par ailleurs à observer que, si l'offre de logements sociaux représente une proportion de 25 % du parc résidentiel rouennais, cette proportion n'est que de l'ordre de 5 % dans les quartiers Ouest.

Conformément aux orientations définies par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et à la politique de mixité sociale engagée par la Ville de ROUEN et, il apparaît donc tout particulièrement nécessaire d'y renforcer l'offre de logements sociaux.

3. Conclusion

Au terme de l'enquête d'utilité publique qui s'est déroulée du 6 au 23 octobre 2009, le commissaire-enquêteur a rendu, le 13 novembre 2009, des conclusions favorables au projet de réhabilitation et d'aménagement de l'immeuble 50, rue Mustel en logements sociaux.

Il est donc proposé de confirmer le caractère d'intérêt général de cette opération.

Conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Environnement et au décret d'application 2006-629 du 30 mai 2006 (article R.126-2 du Code de l'Environnement), le présent document sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Ville de ROUEN et affiché à l'Hôtel de Ville de ROUEN.