



ARRIVEE COURRIER

19 FEV. 2024

Direction Aménagement et Grands Projets

Monsieur Nicolas MAYER-ROSSIGNOL,
Maire
Hôtel de Ville
Place du Général de Gaulle
76 037 ROUEN Cedex

Objet : Lombardie 3
Démolition des immeubles Bouvier et Canopus – 64 logements

Affaire suivie par : Mehmet CAKIR
02.35.15.61.23

Rouen, le 9 février 2024

Monsieur le Maire,

Je vous sollicite pour l'obtention d'une délibération de la ville concernant l'autorisation de démolition des bâtiments Bouvier (3 et 5 rue Le Verrier) et Canopus (2 rue Galilée), traduisant l'accord de la commune sur la réduction du parc de logements locatifs sociaux.

Ce projet s'inscrit dans le Quartier d'Intérêt National « Hauts de Rouen » du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

Ce document nous sera nécessaire dans le cadre de la constitution du dossier d'intention de démolir des 64 logements à la DDTM et pour obtenir l'Autorisation du Préfet.

Je vous prie de trouver ci-joint copie de la délibération du Conseil d'Administration de Rouen Habitat en date du 5 juillet 2023 qui autorise la démolition de cet ensemble immobilier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Frank COHEN SOLAL
Directeur du Développement
et du Patrimoine

**Office Public de l'Habitat
de Rouen**

5, place du Général de Gaulle
B.P. 16 - 76001 Rouen Cedex1
RCS Rouen 388397242

rouenhabitat.fr

GRUPE
ROUEN
METROPOLE
HABITAT



Conseil d'Administration

Réunion du 5 juillet 2023
Délibération n° 02/07/2023

Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achernard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.

Vu,

- La délibération n° 09/06/2018 du Conseil d'Administration du 26 juin 2018 autorisant la signature de la convention cadre de renouvellement urbain relative au NPNRU de la Métropole Rouen Normandie.
- La délibération n°02/12/2019 du Conseil d'Administration du 18 décembre 2019 relative à la signature de l'avenant 1 à la convention cadre pluriannuelle des projets de renouvellement urbain de la Métropole Rouen Normandie dans le cadre du NPNRU

CONTEXTE

Dans le cadre de son plan Stratégique de Patrimoine et de la convention de renouvellement urbain, signée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, Rouen Habitat s'est engagé à démolir près de 10% de son parc immobilier, jugé trop vieillissant ou incompatible avec le projet urbain de la Ville de Rouen. Ces démolitions sont accompagnées d'un programme de reconstitution de l'offre via des constructions neuves prévues en production propre ou en VEFA.

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 02/07/2023 : Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achernard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.



Les interventions de ROUEN HABITAT dans le cadre du NPNRU s'inscrivent dans le Quartier d'Intérêt National des Hauts de Rouen et, dans une moindre mesure, dans le quartier d'intérêt Régional de Grammont rive gauche.

Le Quartier d'Intérêt National des Hauts de Rouen recouvre les secteurs de « Châtelet/Lombardie », des « Sapins » et des « Canadiens ». Pour ce qui concerne le quartier Lombardie et selon les orientations de l'étude urbaine pilotée par la ville de Rouen, le projet s'articule entre autre, autour d'une requalification qualitative de l'habitat et d'une restructuration des équipements structurants autour de la future piscine.

Cette restructuration commence par une ouverture du quartier consistant notamment à la démolition des deux ensembles immobiliers regroupant les immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) ainsi que les quatre immeubles PSR : Achernard, Aigle, Aldébaran et Algol (169 logements).

La convention initiale du NPNRU prévoyait la démolition des immeubles situés au sud du quartier « Lombardie » : Bouvier, Canopus, Algol, Aldébaran et Cassiopée. Après concertation avec l'ensemble des intervenants, Ville de Rouen, Métropole Rouen Normandie, ANRU, Rouen Habitat et sur proposition du cabinet d'urbanisme, la démolition de l'immeuble Cassiopée n'a pas été jugée prioritaire. Elle a été remplacée par celle des immeubles Achernard et Aigle situés sur la frange est du quartier en lisière de forêt. Cet arbitrage permet d'aborder de manière plus favorable la diversification de l'offre de logement sur le quartier notamment par la construction de logements individuels, en bordure de forêt.

Une réunion avec les locataires concernés par ces démolitions a été organisée par Rouen Habitat en partenariat avec la Ville de Rouen le 4 juillet 2023 afin de les informer du calendrier et des modalités prévues pour ces opérations, ainsi que des dispositions d'accompagnement social au relogement qui sera mis en place préalablement.

RAPPORT

Situation d'occupation des immeubles et la démarche de relogement :

Les immeubles Bouvier et Canopus ont été construits en 1969.

- L'immeuble Bouvier est un immeuble dont les adaptations en parties communes permettent d'accueillir des personnes âgées. C'est un immeuble R+5 avec ascenseur et 1 sous-sol. Il est composé de 44 logements (2 T1 et 42 T2). Il reste dans l'immeuble 19 logements occupés situés dans la cage A. La cage B est à ce jour complètement vide.
- L'immeuble Canopus est un immeuble adapté aux problématiques de mobilité. C'est un immeuble R+4 avec ascenseur et 1 sous-sol. Il est composé de 20 logements (2 T2, 9 T3, 4 T4 et 1 T5). Il reste dans l'immeuble 13 logements occupés dans la cage B.

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 02/07/2023 : Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achernard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.



Les immeubles Achernard, Aigle, Aldébaran et Algol ont également été construits et mis en service en 1969 :

- L'immeuble Achernard est un immeuble R+4 avec 1 sous-sol réservé aux caves. Il est composé de 33 logements (1 T1, 2 T2, 21 T3 et 9 T4). Il y a actuellement 2 logements vacants.
- L'immeuble Aigle est un immeuble R+4 avec 1 sous-sol réservé aux caves. Il est composé de 60 logements (20 T2, 4 T3, 16 T4 et 20 T5). Tous les logements sont occupés à ce jour.
- L'immeuble Aldébaran est un immeuble R+4 avec 1 sous-sol réservé aux caves. Il est composé de 64 logements (4 T2, 24 T3 et 36 T4). Il y a actuellement 14 logements vacants.
- L'immeuble Algol est un immeuble R+4 avec 1 sous-sol réservé aux caves. Il est composé de 12 logements (20 T2, 4 T3, 16 T4 et 20 T5). Tous les logements sont occupés à ce jour.

Conditions d'accompagnement :

Afin de favoriser les conditions du relogement, Rouen Habitat va lancer une consultation pour s'attacher les services d'une structure spécialisée en matière d'accompagnement social dans le cadre d'opérations programmées de démolitions qui sera mandatée pour organiser un diagnostic social des habitants.

Ce diagnostic interviendra dans le cadre de deux, voire trois rencontres domiciliaires, d'un recueil d'informations et de l'identification des points de blocage ou des conditions favorables au relogement.

Il a pour objet de construire le projet relogement des ménages, de leur permettre de se mobiliser sur leur projet, d'identifier les éventuels besoins d'accompagnements permettant d'aboutir à un relogement réussi et de communiquer à Rouen Habitat les éléments à considérer pour la phase de relogement.

Il permettra donc d'identifier les ménages dont les fragilités pourraient être source de blocage lors du relogement.

Un plan d'action visant à définir les différents niveaux d'autonomie sera établi et se décomposera comme suit :

- Les ménages nécessitant un accompagnement social renforcé : gestion budgétaire dégradée, comportement (santé), appropriation du lieu de vie (hygiène, encombrement...), difficultés administratives...
- Les ménages nécessitant un accompagnement social : découverte du nouvel environnement de vie (logement, quartier), soutien aux démarches administratives (inscriptions scolaires...).
- Les ménages faisant preuve d'autonomie.

A ce jour, les moyens à mobiliser en matière d'aide à la personne ne sont pas arrêtés ; ils pourront l'être après validation des différents acteurs impliqués dans l'opération (Maître d'œuvre urbain et social désigné, partenaires sociaux de proximité, Service Développement Social de Rouen Habitat, etc.).

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 02/07/2023 : Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achernard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.



Définition d'une stratégie d'offre :

Rouen Habitat facilitera la mise à disposition de logements dont il est réservataire, au bénéfice des ménages issus des immeubles démolis. Les contingents (préfectoraux, départementaux, collecteurs et autres) seront également mobilisés. L'inter-bailleurs le sera également.

Dispositif de communication :

La communication est assurée et conduite en étroite partenariat entre Rouen Habitat, la Métropole Rouen Normandie et la Ville de Rouen.

Elle prend la forme suivante :

1. 4 juillet 2023 : annonce effective de la démolition des 233 logements lors de la réunion publique d'information des locataires des immeubles concernés, menée conjointement par la Métropole Rouen Normandie et la Ville avec la participation de Rouen Habitat.
2. 2^{ème} trimestre 2023 : lancement de la consultation pour trouver une structure spécialisée en matière d'accompagnement social.
3. 4^{ème} trimestre 2023 : organisation d'une réunion de concertation formelle et obligatoire avec les locataires des immeubles Bouvier et Canopus.
4. Le lendemain de la réunion de concertation, démarrage de la phase de diagnostic social des locataires des immeubles Bouviers et Canopus sous forme d'entretiens individuels conduits par l'équipe de maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale désignée.
5. 1^{er} trimestre 2024 : démarrage de la période de relogement des locataires des immeubles Bouviers et Canopus qui sera assurée par le titulaire de la MOUS et Rouen Habitat.

Les quatre autres immeubles bénéficieront du même accompagnement avec une fin de relogement programmée pour l'instant en novembre 2027.

Mission opérationnelle de relogement :

L'intervention du prestataire au titre de cette opération consiste également à procéder au relogement des familles qui occupent actuellement les logements et à assurer l'accompagnement nécessaire afin que la procédure de mutation ou de relogement puisse permettre :

- L'accès ou le retour à une situation stable, autonome, adaptée et pérenne pour les familles relogées,
- L'intégration des familles dans leur nouveau lieu de vie (logement, immeuble et quartier).

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 02/07/2023 : Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achernard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.



Finalités :

Par le biais de ce relogement et au travers des actions qui seront mises en œuvre dans ce cadre, les personnes ou les familles concernées devront, notamment, retrouver leur capacité d'autonomie et être acteur de leur projet d'insertion dans le lieu d'habitat.

La mission du prestataire porte sur deux aspects :

- A l'égard de ROUEN HABITAT, il sera le responsable du relogement, le référent et le coordinateur de l'accompagnement social,
- A l'égard du locataire, il sera l'interface essentielle du bailleur.

La démolition :

Pour procéder au démarrage après le départ de tous les locataires, il faudra obtenir les autorisations de l'ANRU, de l'Etat, de la Métropole Rouen Normandie, du Département et de la Ville de Rouen.

Les formalités réglementaires seront effectuées :

- Demande d'autorisation de démolir au Conseil Municipal au titre de la réduction du parc de logements sociaux sur la commune,
- Demande de permis de démolir déposée auprès du service urbanisme,
- Dossier d'intention de démolir transmis à Monsieur le Préfet,
- Demande d'arrêté autorisant à procéder à la démolition de cet ensemble adressée à la Préfecture de la Seine-Maritime.

Les études préalables à la démolition et différents cahiers des charges techniques nécessaires à la réalisation de cette opération seront établis par une maîtrise d'œuvre de désamiantage et déconstruction qui sera retenue après consultation prévue courant du 3^{ème} trimestre 2023.

Une consultation sera également menée courant du 3^{ème} trimestre 2023 pour la désignation d'un Coordinateur Sécurité et Protection de la Santé.

Le planning prévisionnel :

Diagnostic social : démarrage 4^{ème} trimestre 2023.

Relogement Bouvier Canopus : 1^{er} trimestre 2024 à 1^{er} trimestre 2025.

Attribution marchés de travaux global et démarrage démolition Bouvier Canopus : 1^{er} semestre 2025.

Relogement Aldébaran et Algol : 1^{er} trimestre 2025 à 2^{ème} trimestre 2026.

Relogement Achnard et Aigle : 2^{ème} trimestre 2026 à 4^{ème} trimestre 2027.

Affermissement tranche travaux de démolition PSR et démarrage démolition : 4^{ème} trimestre 2026.

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 02/07/2023 : Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achnard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.



Coût global prévisionnel des dépenses et plan de financement de l'opération :

Les budgets prévisionnels inscrits à la Convention NPNRU et à son avenant n°1 s'élèvent à 2 056 826,94 € TTC pour Bouvier et Canopus, 3 189 936,58 € TTC pour Algol et Achernard et 4 556 161,90 € TTC et englobent les dépenses suivantes :

- Les honoraires,
- Les travaux de désamiantage et de démolition,
- Les Frais généraux et accompagnement,
- Les Frais de déménagement,
- La valeur nette comptable,
- La perte d'exploitation.

Financement de l'opération :

Le financement prévisionnel de l'opération est assuré par une subvention ANRU de 100% des dépenses hors taxes y compris le capital restant dû. La TVA est avancée par Rouen Habitat mais pourra être décréditée en fonction des devenir des parcelles de terrains.

DECISION

Sur quoi statuant,

Les membres du Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, adoptent le rapport qui précède et décident la démolition des immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et des immeubles Achernard, Aigle, Aldébaran et Algol (169 logements).

Ils autorisent, à ce titre, Madame la Directrice Générale à :

- Engager les études d'ingénierie du programme,
- Lancer la procédure de diagnostic et d'accompagnement social en vue du relogement des familles,
- Saisir la ville de Rouen ainsi que les services de l'Etat de la demande d'autorisation de démolir,
- Solliciter le financement de l'opération auprès de la Délégation Territoriale de l'Agence Nationale à la Rénovation Urbaine et du Département,
- Signer tous actes nécessaires à la réalisation de cette opération.


Le Président
de ROUEN HABITAT

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 02/07/2023 : Lombardie 2 et 3 : Immeubles Bouvier et Canopus (64 logements) et Achernard, Aigle, Aldébaran, Algol (169 logements). Opération de démolition de 233 logements dans le cadre du programme du NPNRU. Autorisation de démolir.