



Conseil d'Administration

Réunion du 5 juillet 2023
Délibération n° 03/07/2023

Ensemble immobilier Paul Hélot 1 : immeuble A. Opération de démolition de 9 logements. Autorisation de démolir

Vu,

La délibération 02/04/2021 du Conseil d'Administration du 28 avril 2021 adoptant l'actualisation de Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030 et la programmation des opérations ;

La convention cadre métropolitaine du Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain signée le 18 octobre 2018 ;

La convention de Partenariat signée entre Rouen Métropole Habitat et Cogedim le 4 mars 2022.

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. Un certain nombre de logements à reconstruire n'a aujourd'hui pas encore été identifié et fait l'objet d'une prospection constante par les services de Rouen Habitat.

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 03/07/2023 : Ensemble Immobilier Paul Hélot 1 : immeuble A. Opération de démolition de 9 logements. Autorisation de démolir



Dans ce cadre, et vu la difficulté à trouver du foncier disponible et abordable, une réflexion a été menée sur la potentialité de certains sites à être densifiés. Le groupe Paul Hélot 1, situé dans le quartier Grieu Vallon Suisse, a été identifié comme site possible pour une densification.

En parallèle, le groupe Rouen Métropole Habitat a signé une Convention de Partenariat avec l'opérateur Cogedim le 04/03/2022 ayant pour objectifs principaux :

- D'anticiper et travailler en amont sur de nouvelles opportunités foncières afin de permettre à Rouen Métropole Habitat de produire du logement social
- D'anticiper et travailler en amont sur des opportunités foncières issues du patrimoine de Rouen Métropole Habitat afin de permettre la réalisation d'opérations de promotion immobilière de logements par Cogedim afin de favoriser une dynamique de mixité sociale et de développement économique des quartiers.

Un travail partenarial a donc été mené sur ce site avec Cogedim afin d'optimiser le projet et de proposer une opération d'ensemble permettant de renforcer l'attractivité du site et la qualité de vie des locataires.

RAPPORT

Ce projet d'ensemble, présenté ci-joint en annexe, se décline en deux parties :

- Les opérations menées par Rouen Habitat
- Le projet porté par Cogedim

A) Les opérations menées par Rouen Habitat

- o La réhabilitation du groupe Paul Hélot 1

Cette réhabilitation est inscrite au PSP 2021-2030 et a pour programme la réfection des parties communes, l'amélioration du confort dans les logements et la réhabilitation thermique du groupe afin d'obtenir un Label BBC Rénovation Effinergie 2021. Un ascenseur sera également créé dans le bâtiment F, petite tour de 6 niveaux.

- o La résidentialisation des groupes Paul Hélot 1, Paul Hélot 2 et Grieu 2

Cette opération a pour but d'améliorer la qualité des espaces extérieurs par la réfection des voiries et réseaux, la mise en valeur des espaces végétalisés et la création de stationnement par la mise en œuvre d'unités résidentielles, permettant ainsi de pallier à un déficit de stationnement sur ce secteur.

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 03/07/2023 : Ensemble Immobilier Paul Hélot 1 : immeuble A. Opération de démolition de 9 logements. Autorisation de démolir



o La construction neuve

Un site a été identifié pour la construction d'une résidence neuve d'environ 26 logements locatifs sociaux. Cette offre nouvelle sera complétée par la création d'extension et de surélévation des bâtiments existants permettant la création d'environ 27 logements. C'est donc environ 53 logements neufs qui vont être créés sur ce site, entrant ainsi dans les objectifs de reconstitution de l'offre démolie de Rouen Habitat. Le choix du financement Etat et/ou NPNRU est en cours d'étude avec la Direction de l'Habitat de la Métropole Rouen Normandie.

B) Le projet porté par Cogedim

Dans le cadre de la Convention de Partenariat, Cogedim a étudié ce site et a présenté une faisabilité à Rouen Habitat. Cette étude, annexée à la présente délibération, a révélé qu'une construction d'une cinquantaine de logements privés était possible en lieu et place du bâtiment A du groupe Paul Hélot 1. Ce bâtiment comporte aujourd'hui 9 logements qui devront être démolis afin de faire aboutir le projet.

Cette opération présente plusieurs intérêts :

- Introduire de la mixité sociale dans le quartier en créant une nouvelle offre de logements en accession libre
- Faciliter le parcours résidentiel des habitants
- Permettre à Rouen Habitat de créer de la valeur en revendant le foncier à Cogedim.

C) Le relogement des locataires de l'immeuble A

Conditions d'accompagnement :

Afin de favoriser les conditions du relogement, Rouen Habitat va procéder à un diagnostic social auprès des habitants. Il interviendra dans le cadre de deux, voire trois rencontres domiciliaires, d'un recueil d'informations et de l'identification des points de blocages 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.

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

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 03/07/2023 : Ensemble Immobilier Paul Hélot 1 : immeuble A. Opération de démolition de 9 logements. Autorisation de démolir



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.

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 logements 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 et la Ville de Rouen.

Elle prend la forme suivante :

1. 26 juin 2023 : annonce effective de la démolition des 9 logements lors de la réunion publique de concertation des locataires des immeubles concernés menée conjointement par Rouen Habitat et la Ville de Rouen,
2. 28 juin 2023 : organisation d'une réunion de présentation du projet d'ensemble à tous les locataires concernés, soit ceux des groupes Paul Hélot 1, Paul Hélot 2 et Grieu 2.
3. Quatrième trimestre 2023 : diagnostic social
4. Quatrième trimestre 2023 : démarrage de la période de relogement des locataires de l'immeuble A du groupe Paul Hélot 1.

D) Les travaux de démolition

Le groupe Paul Hélot 1 a été construit en 1965. Le bâtiment est composé de 9 logements : 3 T2, 3 T3 et 3 T4. A ce jour, tous les logements sont occupés. Les travaux de démolition auront lieu au deuxième semestre 2024 afin de libérer le terrain pour la vente auprès de Cogedim. Leur projet sera réalisé en parallèle du projet de Rouen Habitat sur l'ensemble du quartier.

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 03/07/2023 : Ensemble Immobilier Paul Hélot 1 : immeuble A. Opération de démolition de 9 logements. Autorisation de démolir



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 le maître d'œuvre qui aura été désigné.

E) Le planning prévisionnel

Information au Bureau du Conseil d'Administration :	23 juin 2023
Concertation des locataires de l'immeuble A :	26 juin 2023
Présentation du projet à tous les locataires :	28 juin 2023
Diagnostic social :	T4 2023
Relogement :	T4 2023 à T2 2024
Dépôt de Permis de démolir :	T4 2023
Consultation travaux :	T2 2024
Attribution marché travaux :	T4 2024
Ordre de service de la démolition :	T4 2024

DECISION

Sur quoi statuant,

Les membres du Conseil d'Administration, après en avoir délibéré, adoptent le rapport qui précède et décident la démolition des 9 logements du bâtiment A. 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,
- Signer tous actes nécessaires à la réalisation des études du programme.


Le Président
de ROUEN HABITAT

Conseil d'Administration du 05/07/2023

Délibération n° 03/07/2023 : Ensemble Immobilier Paul Hélot 1: immeuble A. Opération de démolition de 9 logements. Autorisation de démolir

Accusé de réception en préfecture
076-388397242-20230705-CA03072023-DE
Date de télétransmission : 06/07/2023
Date de réception préfecture : 06/07/2023