



PUBLIE LE 4 DEC. 2025

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2025

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

\*\*\*

**19 OPERATION PROGRAMMEEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT-RENOUVELLEMENT URBAIN - RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE - ENGAGEMENT D'UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'EXPROPRIATION AU BENEFICE DE LA VILLE DE ROUEN PORTANT SUR LES IMMEUBLES SITUES AU 22-24, RUE SAINT VIVIEN**

**PRESENTS** : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL, Maire.

Mme Caroline DUTARTE, M. Jean-Michel BEREGOVOY, Mme Laura SLIMANI, M. Kader CHEKHEMANI, Mme Marie-Andrée MALLEVILLE (représentée par Mme Caroline DUTARTE après son départ de la séance à 17 h 32), M. Manuel LABBE, Mme Fatima EL KHILI, M. Sileymane SOW, Mme Elizabeth LABAYE, M. Matthieu de MONTCHALIN, Mme Amèle MANSOURI, M. Nicolas ZUILI, Adjoints au Maire,

Mme Hortense HECTOR, Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Elizabeth LABAYE après son départ de la séance à 15 h 53), M. Mohamed BERBRA, M. Mamadou DIALLO, M. Yves SORET (représenté par M. Valentin RASSE-LAMBRECQ jusqu'à son arrivée en séance à 14 h 50), M. Kader FEHIM, Mme Claire GUEVILLE, M. Cyrille MOREAU (représenté par Mme Laura SLIMANI jusqu'à son arrivée en séance à 15 h 16), M. Stéphane MARTOT, Mme Marie FOUQUET (représentée par Mme Hortense HECTOR jusqu'à son arrivée en séance à 17 h 03), Mme Christine de CINTRE (représentée par Mme Marie-Andrée MALLEVILLE jusqu'à son arrivée en séance à 14 h 20 et par Mme Marie FOUQUET après son départ de la séance à 17 h 51), M. Abdelkrim MARCHANI (représenté par M. Kalminthe GOMIS après son départ de la séance à 18 h 09), M. Thibaut DROUET (représenté par M. Mamadou DIALLO après son départ de la séance à 15 h 50), Mme Zohra AMIMI (représentée par Mme Samira HADDOUCHE après son départ de la séance à 15 h 53), Mme Aliénor DUREUIL-BENSAHOU (représentée M. Cyrille MOREAU après son départ de la séance à 16 h), M. Nicolas LEVARAY, M. Adrien NAIZET (absent de 17 h 20 à 17 h 35), M. Samuel de GENTIL-BAICHIS (jusqu'à son départ de la séance à 20 h 06), M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Mme Louisa MAMERI, M. Franque-Emmanuel COUPARD LA DROITTE (jusqu'à son départ de la séance à 19 h 57), M. Bruno DEVAUX, Mme Hayet ZERGUI, Mme Sophie CARPENTIER (arrivée en séance à 18 h 38), M. Pierre-Antoine SPRIMONT, Mme Marine CARON (représentée par Mme Félicie RENON après son départ de la séance à 19 h 13), Mme Marie BERRUBÉ, Mme Félicie RENON, M. Jean-Pierre TREDET, Mme Samira HADDOUCHE, M. Kalminthe GOMIS, Conseillers Municipaux.

**REPRESENTES** : M. Frédéric MARCHAND (représenté par M. Stéphane MARTOT), Mme Sarah VAUZELLE (représentée par M. Kader CHEKHEMANI), M. Jean DE BEIR (représenté par Mme Fatima EL KHILI), Mme Françoise LESCONNED (représentée par M. Nicolas LEVARAY), M. Pierre-Yves ROLLAND (représenté par M. Jean-Michel BEREGOVOY), Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY (représentée par M. Adrien NAIZET), Mme Marie DESBORDES (représentée par M. Matthieu de MONTCHALIN), Mme Chloé ARGENTIN (représentée par M. Manuel LABBE), M. Guillaume CHAROULET (représenté par M. Pierre-Antoine SPRIMONT), Mme Régine GOMIS (représentée par M. Samuel de GENTIL-BAICHIS jusqu'à 20 h 06).

**ABSENTE** : Mme Marie ATINAULT.

**VILLE DE ROUEN**  
**CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU 20 NOVEMBRE 2025**  
**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

\*\*\*

**19 OPERATION PROGRAMMEEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT-RENOUVELLEMENT URBAIN – RESORPTION DE L'HABITAT INDIGNE - ENGAGEMENT D'UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'EXPROPRIATION AU BENEFICE DE LA VILLE DE ROUEN PORTANT SUR LES IMMEUBLES SITUES AU 22-24, RUE SAINT VIVIEN**

La Ville de Rouen comprend un nombre important de logements situés dans des bâtis anciens, dotés d'une forte valeur patrimoniale, mais qui concentrent des problématiques telles que la vacance, la dégradation, la précarité énergétique, les copropriétés dégradées etc., dont le traitement est envisagé dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (O.P.A.H.-R.U.).

La convention d'O.P.A.H.-R.U. entre l'Agence Nationale de l'habitat (ANAH), la Métropole Rouen Normandie, la Ville de Rouen et le Département de la Seine-Maritime a été signée le 2 décembre 2024 pour une durée de 5 ans.

L'O.P.A.H.-R.U. constitue le volet habitat de la convention territoriale d'Opération de Revitalisation Territoriale (O.R.T.) que la Ville a signée avec la Métropole, l'Etat et le Département le 22 novembre 2023. L'O.R.T. de Rouen vise l'amélioration globale du territoire par la mise en place d'actions croisées sur les commerces, le patrimoine, l'habitat et les espaces publics. Elle permet des dérogations aux règles du P.L.U.I.

L'O.P.A.H.-R.U. prévoit la rénovation de 502 logements via un accompagnement juridique, financier et administratif, assuré par un opérateur spécialisé, à destination des propriétaires réalisant des travaux. Elle permet des financements majorés pour les propriétaires occupants sous plafond de ressources et, pour les propriétaires bailleurs s'ils s'engagent à mettre en location leur bien à des ménages sous plafond de ressources et à un loyer plafonné.

L'accompagnement incitatif des propriétaires s'avère parfois insuffisant en matière de lutte contre l'habitat insalubre et dangereux. C'est pourquoi le volet renouvellement urbain de l'O.P.A.H. prévoit de faire cesser le danger que les immeubles visés représentent pour la sécurité publique via des procédures de déclaration d'utilité publique et acquisition.

La situation des immeubles sis 22-24, rue Saint Vivien (parcelles cadastrales LO 136 et LO 137) les inscrit dans ce volet pour la réalisation d'une opération de Résorption Habitat Indigne (R.H.I.).

Nature des biens :

Il s'agit de 2 immeubles collectifs construits au 19<sup>ème</sup> siècle, situés à l'angle des rues Saint-Vivien et Colonel Trupel. Ils se composent chacun d'un rez-de-chaussée commerçant et de trois étages d'habitation. D'un point de vue constructif, ces deux immeubles sont liés (escalier commun, charpente et plancher commun).

Les surfaces existantes sont distribuées comme suit :

Parcelle	Superficie de la parcelle	Surface Habitable existante
22 rue Saint Vivien LO 136	54 m <sup>2</sup>	110,39m <sup>2</sup>
24 rue Saint Vivien LO 137	33 m <sup>2</sup>	110,51m <sup>2</sup>
TOTAUX	89 m <sup>2</sup>	221 m <sup>2</sup>

Motifs justifiant le caractère d'utilité publique :

Ces deux immeubles sont suivis depuis plus de dix ans et ont déjà fait l'objet de nombreuses mesures administratives :

- Le 4 septembre 2013, face aux premiers signalements de fragilité de l'immeuble sis au 22 et 24 rue Saint-Vivien, la Ville notifie une phase contradictoire de péril ordinaire, qui sera prorogée à trois reprises jusqu'en novembre 2021, avec la prise d'un arrêté de péril ordinaire le 18 novembre 2021,
- En complément, le 27 mai 2014, la commune prend un arrêté de péril imminent avec interdiction d'accès et d'occupation, pour les deux immeubles, afin de protéger les occupants compte tenu des expertises conduites par les copropriétaires et révélant un danger imminent ;
- En juillet 2014, la copropriété réalise les travaux de confortement permettant de faire cesser le danger imminent, sous la menace d'une exécution d'office. Depuis cette date aucune solution n'a été trouvée pour rénover l'immeuble, que ce soit par la vente ou par la réalisation de travaux ;
- Les deux immeubles vacants depuis 2014, sont régulièrement squattés. Un incendie s'est déclaré fin 2021 dans l'immeuble sis au 24, rue Saint-Vivien, rendant temporairement inhabitable l'immeuble voisin situé 26 rue Saint-Vivien (un arrêté de police (administrative) générale a été pris sur 26/28, rue Saint-Vivien le 26 décembre 2021) ;
- En mars 2022, constatant la non-réalisation des travaux prescrits, un arrêté d'exécution d'office est pris. La ville réalise, d'office, une étude structure qui révèle l'état irrémédiable de l'immeuble puisque le coût de la rénovation des deux immeubles est plus élevé que le coût de la démolition/reconstruction ;
- Le 24 février 2024, la ville prend deux arrêtés de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter et portant prescription d'une démolition totale des immeubles sis respectivement au 22 et au 24, rue Saint-Vivien avec un délai d'exécution de 6 mois, soit jusqu'au 24 août 2024.

A la date de la présente délibération, aucun des travaux n'a été engagé par les copropriétaires.

Pour mettre fin définitivement au péril frappant ces immeubles et permettre à la collectivité d'accéder à une totale maîtrise foncière, il est nécessaire de recourir à la procédure d'expropriation sous le régime dérogatoire de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (dite loi VIVIEN), codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP).

Il est envisagé qu'après cette acquisition, le terrain soit rétrocédé à un opérateur privé ou public, pour une opération de rénovation de l'habitat répondant aux enjeux de revitalisation du centre-ville inscrits dans la convention de l'O.R.T.

La Ville doit donc, sur le fondement de l'article L. 511-2 du CECUP, solliciter auprès de Monsieur le Préfet une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour chacun des deux immeubles sis au 22 et au 24, rue Saint-Vivien. Pour engager cette démarche, un dossier doit être établi conformément au CECUP.

Selon les avis des domaines du 06 octobre 2025, joints à la présente délibération, la valeur de chacun des deux terrains a été estimée nulle. L'estimation a été réalisée selon la méthode de récupération foncière applicable à l'expropriation via loi VIVIEN. Selon cette méthode, les frais de démolition sont déduits de la valeur vénale du bien.

Le cout global de l'opération a été estimé à : 1.201.000 € H.T. Il se décompose comme suit :

Acquisition de l'immeuble 22, rue Saint-Vivien et 24, rue Saint-Vivien H.T. /H.D.....	0 €
Indemnité de emploi (0 %) .....	0 €
Frais d'actes.....	1 000 €
Démolition T.T.C. ....	300 000 €
Travaux de construction (2000 € H.T. X 450 m <sup>2</sup> Surface de Plancher neuf.....	900 000 €

TOTAL H.T. ....1.201.000 €

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir autoriser l'acquisition des parcelles sises au 22 et 24 rue Saint Vivien par le biais de la procédure d'expropriation sous le régime dérogatoire de la loi n°70-612 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat indigne, codifiée aux articles L. 511-1 et suivants du CECUP.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Sur le rapport de Mme Fatima EL KHILI, Adjointe,

VU :

- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP) et notamment les articles L. 511-1 à L. 511-9 et R. 511-1 à R. 511-3,

- La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

- Les articles L. 1331-22 à L. 1331-24 du code de la santé publique,

- Le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements,

- La délibération du conseil municipal en date du 19 juin 2023 portant sur l'approbation de l'Opération de Revitalisation Territoriale de la ville de Rouen,

- La convention d'Opération de Revitalisation Territoriale de la ville de Rouen, signée le 23 novembre 2023

- La délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2023, portant sur l'approbation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain sur le centre de Rouen,

- La convention de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain, signée le 2 décembre 2024,

- Les arrêtés de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter et portant prescription d'une démolition totale des immeubles sis au 22 et au 24 rue Saint Vivien (références cadastrales LO 136 et 137), en date du 24 février 2024 et notifiés le même jour, avec un délai d'exécution de 6 mois soit jusqu'au 24 aout 2024,

- L'estimation de la valeur des immeubles concernés, faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques en date de 06 octobre 2025 (valable 18 mois),

CONSIDERANT :

- Que le parc de logements privés anciens de Rouen nécessite des actions d'amélioration de l'habitat afin d'être préservé et valorisé,

- Que la Ville de Rouen s'est engagée aux côtés de la Métropole Rouen Normandie, du Département de la Seine-Maritime et de l'Etat dans la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation Territoriale (O.R.T.) et d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (O.P.A.H.-R.U.) pour améliorer le parc privé d'habitat de son centre ancien,
- Que les actions incitatives de l'O.P.A.H.-R.U. ne suffisent pas à résorber certaines situations complexes d'habitat insalubre et dangereux, dont celle des immeubles sis aux 22 et 24 rue Saint Vivien, sous arrêtés de péril depuis 2014,
- Que l'état de ces immeubles met en danger la sécurité publique,
- Que les propriétaires des deux immeubles n'ont pas entrepris de travaux ni mis en vente depuis 2014,
- Que la dégradation progressive des immeubles et l'inaction des propriétaires a amené la commune à prendre le 24 février 2024, deux arrêtés de mise en sécurité ordinaire avec interdiction définitive d'habiter et portant prescription d'une démolition totale des immeubles avec un délai d'exécution de 6 mois,
- Qu'à l'issue de ce délai, la situation des immeubles reste inchangée,
- Qu'aux fins de résorber définitivement l'insalubrité des immeubles visés ci-dessus, il convient de les exproprier pour cause d'utilité publique au sens de l'article L. 511-1 du CECUP,
- Que le coût de l'acquisition a été évalué à 0 € pour chacun des biens concernés, selon les avis des domaines du 6 octobre 2024, joints en annexe de la présente délibération,

**APRES EN AVOIR DELIBERE :**

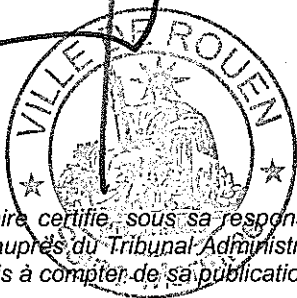
- 1.- approuve l'engagement de la procédure d'expropriation prévue par les articles L. 511-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la résorption de l'état insalubre des immeubles sis aux 22 et 24 rue Saint Vivien (référence cadastrale LO 136 et 137),
- 2.- autorise M. le Maire ou l'élue déléguée à solliciter M. le Préfet de la Seine-Maritime aux fins de déclarer d'utilité publique l'expropriation desdits immeubles sur la base du dossier ci-joint,
- 3.- autorise M. le Maire ou l'élue déléguée à procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, à l'acquisition à titre gratuit des parcelles sises aux 22 et 24, rue Saint-Vivien, référence cadastrale LO 136 et LO 137.

La délibération votée à 19 h 30 est adoptée à l'unanimité.

Fait à Rouen, en l'Hôtel de Ville, les jour, mois et an susdits.

p. extrait conforme,  
Le Maire de Rouen,

suivent les signatures,



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rouen (53, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, vous pourrez saisir le tribunal susmentionné par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.

