

VILLE DE ROUEN

CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 25 JUIN 2026

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**51 / OPERATION PROGRAMMEEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN-
RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE - ENGAGEMENT D'UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET D'EXPROPRIATION AU BÉNÉFICE DE LA VILLE DE ROUEN PORTANT SUR L'IMMEUBLE SITUE 34,
RUE BEAUVOISINE**

PRESENTS : M. Nicolas MAYER-ROSSIGNOL (absent de 15 h 41 à 16 h 40), Maire,

Mme Marie-Andrée MALLEVILLE (représentée par Mme Benjamine DUCERF après son départ de la séance à 17 h 47), M. Jean-Michel BEREGOVY, Mme Zohra AMIMI, M. Kader CHEKHEMANI (représenté par M. Mohamed BERBRA après son départ de la séance à 21 h 35), Mme Fatima EL KHILI, M. Manuel LABBÉ (représenté par Mme Clémentine LE DUEY de 15 h 42 à 17 h 30 et après son départ de la séance à 18 h 26), Mme Elizabeth LABAYE, M. Stéphane MARTOT, Mme Hélène MICHOT, M. Adrien NAIZET, Mme Sonia TLICH, M. Nicolas ZUILI, Mme Pascale SEUX, M. Valentin RASSE-LAMBRECQ, Adjoints au Maire,

Mme Annie BOULON-FAHMY (représentée par Mme Zohra AMIMI après son départ de la séance à 18 h 06), M. Mohamed BERBRA (représenté par M. Kader CHEKHEMANI avant son arrivée en séance à 14 h 25), M. Yves SORÉ, M. Patrick LE BONNIEC (absent de 18 h 26 à 18 h 39), M. Matthieu de MONTCHALIN (représenté par M. Yves SORÉ jusqu'à son arrivée en séance à 14 h 13 et après son départ de la séance à 15 h 41), Mme Elise BOQUIÉ, Mme Florence HEROUIN-LEAUTEY (représentée par M. Adrien NAIZET entre 14 h 48 et 14 h 52 et après son départ de la séance à 16 h 59), Mme Benjamine DUCERF, M. Ludovic DELESQUE, M. Kalminthe GOMIS, M. Abdelkrim MARCHANI, Mme Juliette BIVILLE, M. Thibaut DROUET (représenté par M. Ludovic DELESQUE après son départ de la séance à 22 h 27), Mme Gaëlle SILVESTRE, M. Hakim SALAH, M. Frédéric CHANU, Mme Juliana VIENNE, M. Dorian JUSTIN (représenté par M. Jean-Michel BEREGOVY après son départ de la séance à 19 h 21), Mme Caroline MENDY, Mme Clémentine LE DUEY, Mme Agathe SAMSON (représentée par Mme Caroline MENDY de 19 h 10 à 19 h 34), M. Imed TABACHI, Mme Marie-Hélène ROUX, Mme Hayet ZERGUI, M. Dimitri DENEUVE, M. Benoît ROUSSET, Mme Marine CARON, Mme Florence BRUDEY, M. Julien VANHEE, M. Maxime DA SILVA, Mme Elsa MOUTET (représentée par M. Maxime DA SILVA après son départ de la séance à 17 h 13), M. Pierre-Antoine SPRIMONT, M. Grégoire HOUDAN (jusqu'à son départ de la séance à 14 h 40), M. Bruno DEVAUX.

REPRESENTES : Mme Elisabeth ALAZARD-SCHNEIDER (représentée par Mme Elizabeth LABAYE), Mme Françoise LESCONNÉ (représentée par M. Frédéric CHANU), M. Cyrille MOREAU (représenté par Mme Juliette BIVILLE), Mme Kaltoum GACHI (représentée par M. Abdelkrim MARCHANI), Mme Carine WOLF (représentée par Mme Marine CARON), Mme Marie BERRUBÉ (représentée par M. Pierre-Antoine SPRIMONT).

VILLE DE ROUEN
CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 25 JUIN 2026
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

**51 / OPERATION PROGRAMMEEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN-
RÉSORPTION DE L'HABITAT INDIGNE - ENGAGEMENT D'UNE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
ET D'EXPROPRIATION AU BÉNÉFICE DE LA VILLE DE ROUEN PORTANT SUR L'IMMEUBLE SITUE 34,
RUE BEAUVOISINE**

MESDAMES, MESSIEURS,

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.

L'O.P.A.H.-R.U. prévoit la rénovation de près de 500 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.

Ainsi, la situation de l'immeuble situé au 34, rue Beauvoisine (parcelles cadastrées BX0190 et BX022) à Rouen s'inscrit dans ce volet pour la réalisation d'une opération de Résorption Habitat Indigne (R.H.I.).

Nature des biens :

Il s'agit d'un immeuble d'habitation en monopropriété situé en cœur d'îlot et adressé au 34, rue Beauvoisine.

La propriété date du 18^{ème} siècle. Son accès s'effectue depuis un porche donnant sur une cour intérieure.

Les surfaces existantes sont composées comme suit :

Parcelles	Superficie de la parcelle	Nature
BX 0022	114 m ²	Cour intérieure
BX 0190	54 m ² 135 m ² d'habitables	Immeuble R + 2 + Combles

Motifs justifiant le caractère d'utilité publique :

L'immeuble, très dégradé, a fait l'objet de plusieurs procédures de péril depuis les années 1990. Le propriétaire a fait des réparations ponctuelles, mais n'a jamais entrepris une rénovation durable de son bien :

- Depuis 1991, plusieurs signalements concernant la dégradation de la couverture en ardoise et l'instabilité de la cheminée ont conduit à la prise d'un arrêté de péril le 16 novembre 1994. La procédure a été clôturée le 2 janvier 1995, par un arrêté de mainlevée constatant la bonne exécution des travaux.

- La cheminée et la couverture en ardoise, bien que préalablement réparées, se dégradant de nouveau, un nouvel arrêté de péril a été pris le 27 avril 1999. La procédure a été clôturée le 9 novembre 1999, par un arrêté de mainlevée, après constat de leur bonne exécution.

- Entre l'été 2000 et décembre 2016, plusieurs échanges de courriers entre le propriétaire et la Ville de Rouen ont fait état d'infiltrations d'eau dans l'immeuble, d'une façade de plus en plus dégradée et d'une toiture non étanche. En conséquence, un nouvel arrêté de péril imminent a été pris le 8 décembre 2016.

- Parallèlement, une procédure ordinaire contradictoire a été engagée pour la reprise globale de l'immeuble, avec l'appui d'un bureau d'études structure. Face à la lenteur du chantier et à l'aggravation des dégradations, un arrêté de péril ordinaire a été pris le 6 juillet 2018, suivi d'un arrêté de mise en demeure le 6 mars 2019.

- Enfin, un arrêté d'exécution d'office a été pris le 21 octobre 2021. L'étude structurelle complète de l'immeuble a ainsi été réalisée d'office, aux frais du propriétaire, et remise en juillet 2022. Un chiffrage des travaux relatifs à la structure de l'immeuble a pu être établi à cette occasion. Cette étude préconise la réhabilitation de l'immeuble pour des raisons techniques, bien que son coût soit plus élevé qu'une démolition-reconstruction. En effet, l'un des pignons de l'immeuble sis au 34, rue de Beauvoisine est mitoyen à plusieurs autres bâtiments du même îlot et sa démolition peut mettre en cause leur stabilité.

A la date de la présente délibération, le propriétaire n'a pas engagé des travaux suffisants en réponse à l'arrêté de 2019 et le bien continue de se dégrader en impactant les propriétés voisines.

Dans une telle situation, l'article L.512-1 1° du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique (C.E.C.U.P.), autorise l'expropriation du bien lorsque les conditions suivantes sont réunies :

« 1. L'immeuble a fait l'objet, au cours des dix dernières années civiles, d'au moins deux arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité, pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation, ayant prescrit des mesures propres à remédier à la situation qui n'ont pas été intégralement exécutées ou à l'exécution desquelles il a dû être procédé d'office en application de l'article L. 511-16 du même code.

2. Des mesures de remise en état de l'immeuble s'imposent pour prévenir la poursuite de la dégradation de celui-ci. Leur nécessité est attestée par un rapport des services municipaux, intercommunaux ou de l'Etat compétents ou d'un expert désigné par l'autorité compétente, établi dans les conditions prévues à l'article L. 511-7 dudit code ;

3. Lorsque l'immeuble est à usage d'habitation et occupé et que la réalisation des travaux de remise en état ou la préservation de la santé et de la sécurité des occupants justifie une interdiction temporaire d'habiter, un projet de plan de relogement et, le cas échéant, d'hébergement est établi en application des articles L. 314-2 à L. 314-9 du code de l'urbanisme. »

La situation de l'immeuble sis au 34, rue de Beauvoisine réunit ces conditions.

Cette disposition a été instaurée par la loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé. Elle permettra de mettre fin définitivement au péril sur l'immeuble. L'acquisition de la cour intérieure, faisant partie de l'assiette foncière à exproprier, permettra par ailleurs de la nettoyer et de réglementer son usage afin de mettre fin aux conflits.

Il est envisagé qu'après cette acquisition, l'immeuble 34, rue Beauvoisine 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'Opération de Revitalisation Territoriale.

La Ville de Rouen doit donc, sur le fondement de l'article L. 512-2 du C.E.C.U.P., solliciter auprès de M. le Préfet une déclaration d'utilité publique pour les parcelles BX 0022 et BX 0190.

Pour engager cette démarche, un dossier doit être établi conformément au C.E.C.U.P. Il comprend :

- L'arrêté de mise en sécurité ordinaire et tous les arrêtés précités,
- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Un plan avec le périmètre d'utilité publique et parcellaire,
- Un état parcellaire,
- Le montant des indemnités prévisionnelles estimé à 45.000 €, dont 40.000 € d'indemnité de dépossession et 5.000 € d'indemnité de emploi.

J'ai donc l'honneur, Mesdames, Messieurs, de vous demander de bien vouloir autoriser l'acquisition des parcelles sises au 34, rue Beauvoisine (parcelles BX 0022 et BX 0190) par le biais de la procédure d'expropriation dérogatoire des articles L. 512-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

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

VU :

- Le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique (C.E.C.U.P.) et notamment les articles L. 512-1 à L. 512-6 et R. 512-1 à R. 512-3,
- 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 et son avenant n° 1 du 21 août 2025,
- Les arrêtés de péril ordinaire en date du 06 juillet 2018 avec un délai d'exécution de 4 mois soit jusqu'au 6 novembre 2018, l'arrêté de mise en demeure en date du 6 mars 2019 et l'arrêté d'exécution d'office des travaux pris le 21 octobre 2021,
- L'estimation de la valeur des immeubles concernés, faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques en date du 26 janvier 2026.

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 pour résorber certaines situations complexes d'habitats indignes et dangereux, dont celle de l'immeuble sis 34, rue Beauvoisine,
- Que l'état de ces immeubles met en danger la sécurité publique et la sécurité des immeubles voisins,
- Que le propriétaire n'a pas entrepris de travaux significatifs et durables ni de vente depuis les années 2000,
- Que la dégradation progressive des immeubles et l'inaction du propriétaire a amené la commune à prendre le 21 octobre 2021, un arrêté d'exécution d'office des travaux avec interdiction temporaire d'habiter,
- Qu'à l'issue de ce délai, la situation reste inchangée,
- Qu'aux fins de résorber définitivement la dangerosité des immeubles visés ci-dessus, il convient de les exproprier pour cause d'utilité publique au sens de l'article L. 512-1 du C.E.C.U.P.,
- Que le coût de l'acquisition a été évalué à 45.000 €, dont 40.000 € d'indemnité de dépossession et 5.000 € d'indemnité de emploi dans le cadre de la procédure d'expropriation, par l'avis du Pôle d'évaluation domaniale de la Seine Maritime, émis le 26 janvier 2026.

APRES EN AVOIR DELIBERE :

- 1.- approuve l'engagement de la procédure d'expropriation prévue par les articles L. 512-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la résorption de l'état dangereux de l'immeuble sis au 34, rue Beauvoisine, cadastré en section BX sous les numéros 0022 et 0190,
- 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 du dit immeuble,
- 3.- autorise M. le Maire ou l'élue déléguée à procéder, à l'amiable ou par voie d'expropriation, à l'acquisition des parcelles sis au 34, rue Beauvoisine (référence cadastrale BX 0022 et BX 0190).

Après prise de parole de Mme EL KHILI, Mme LE DUEY et M. DA SILVA, la délibération est mise au vote à 19 h 26.

La délibération est adoptée
(52 voix pour : groupe Fiers de Rouen, groupe Rouen – les Ecologistes,
groupe des élu.es communistes, groupe Réussir Rouen – Droite, centre et indépendants,
groupe Rouen insoumise)
(2 abstentions : groupe Rouen Conquérante, l'union des droites
pour la République et du Rassemblement National)

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, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative.