

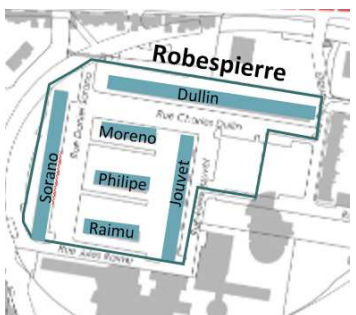
#### Saint-Étienne-du-Rouvray

#### **Des fragilités sociales qui se sont reportées au fil des ans sur les copropriétés, conduisant les collectivités à se mobiliser sur un parc qui se dégrade pour mieux comprendre ses maux et tenter de le redresser**

##### Intervenants

Déborah LEFRANÇOIS  
Ville de Saint-Étienne-du-Rouvray  
02 32 95 83 83  
dlefrancois@ser76.com

Christel DUBOSCQ  
Métropole Rouen Normandie  
02 35 52 83 97  
christel.duboscq@metropole-rouen-normandie.fr



Liberté  
Égalité  
Fraternité

Au sud-est de Rouen, le quartier du Château Blanc à Saint-Étienne-du-Rouvray fait l'objet depuis une trentaine d'année d'une intervention publique forte de requalification urbaine. Les nombreux programmes qui se sont succédé, tel que le Projet de renouvellement urbain (2001-2015), se sont essentiellement focalisés sur le parc de logements locatifs sociaux. Le quartier compte pourtant aussi huit grandes copropriétés sur lesquelles les difficultés urbaines et sociales du quartier se sont reportées ces dernières années, fragilisant les organes de gestion et leur capacité à entretenir leur patrimoine.

C'est surtout le cas de Robespierre, copropriété de six immeubles d'habitation de 306 logements qui rencontre dès 2012 de fortes problématiques financières au point que le fournisseur d'énergie du chauffage urbain alerte les pouvoirs publics. Le décrochage est rapide et la copropriété n'est rapidement plus en capacité d'entretenir son patrimoine, conduisant la municipalité à prendre un arrêté d'interdiction d'habiter sur le bâtiment Sorano. Les pouvoirs publics tentent diverses manœuvres pour redresser la gestion de la copropriété (changement de syndic, passage sous administration provisoire fin 2015, tentative de lancement d'un plan de sauvegarde), et commencent à envisager la démolition de Sorano. Mais la situation se dégrade de manière générale, la forte rotation des occupants réduisant au minimum le nombre de propriétaires occupants et par la même l'implication des copropriétaires, alors que le taux d'impayés continue à progresser.

En 2019, la situation des copropriétés du Château Blanc devient telle qu'elles deviennent la priorité du Nouveau programme national de renouvellement urbain, qu'elles sont intégrées au Plan Initiative Copropriétés National (PIC), et que l'état de carence totale devient l'unique porte de sortie pour Robespierre.

#### **L'ORCOD, outil ensemblier permettant d'accorder les acteurs, les outils et les actions dans le cadre d'un projet global et de s'adapter à l'évolution du quartier**

Les partenaires se regroupent en 2019 dans le cadre d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) pour gagner en synergie et regrouper les moyens. L'état de carence est déclaré en 2020 sur l'ensemble de Robespierre en vue d'un projet de démolition/reconstruction. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) va être lancée sur les autres copropriétés dégradées pour redresser les organes de gestion et leur situation financière, et dégager des marges de manœuvre pour amorcer un programme de travaux.

Le montage institutionnel d'un tel projet prend du temps, conduisant les collectivités à devoir engager des actions rapides. Il s'agit d'assurer la sécurité des occupants (travaux d'urgence sur les parties communes, procédure de lutte contre l'habitat indigne sur les logements, instauration du permis de louer fin 2020), d'amorcer la démolition du bâtiment Sorano (portage foncier expérimental de l'EPF de Normandie), et enfin d'améliorer les conditions de vie des habitants (gestion urbaine et sociale de proximité renforcée, actions de médiation et d'insertion sociale, etc.).