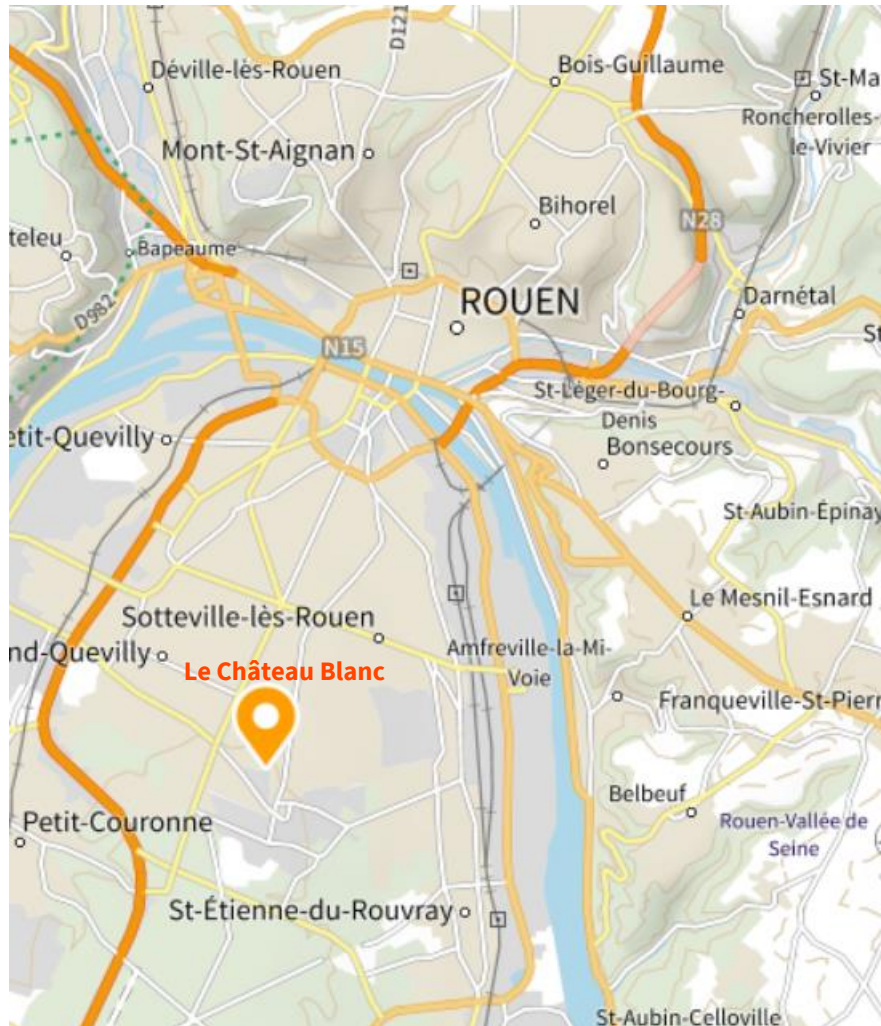




# Atelier CRHH Copropriété

Site national du Quartier du Château Blanc à Saint-Etienne-du-Rouvray

Présentation par la  
Ville de Saint-Etienne-du-Rouvray  
Métropole Rouen Normandie



- La ville de Saint-Etienne-du-Rouvray compte 28 752 habitants.
- Il s'agit de la 3eme ville de la Métropole de Rouen Normandie en termes d'habitants.
- Le quartier du Château Blanc est relié par le tramway au centre de Rouen qui est situé à 6km.
- Le quartier bénéficie de l'intervention publique depuis plus de 30 ans (ORU, PNRU,...) qui ont traité les logements sociaux et les espaces publics.
- Aujourd'hui il est engagé dans le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain. La convention ANRU, signée le 2 avril 2020, vise à affirmer la polarité majeure du Centre Madrillet en soutenant l'activité économique d'une part et en confortant la fonction résidentielle du quartier via une intervention forte sur les copropriétés.

# Une stratégie de renouvellement urbain du Château Blanc engagée de long terme



Avant P.R.U.



Après P.R.U.

# La stratégie globale du N.P.N.R.U.



# Lancement d'une étude sur les copropriétés du quartier en 2016



## Sorano / Dullin / Moréno / Philippe

Raimu / Jovet (306 logements)

Part PO : 26% Part PB : 74%

Pas d'A.G.

Taux d'impayés 181%

Besoins en travaux (montant / lot) : 32 527 €

Préconisation Urbanis : démolition de Sorano & PDS sur le reste

## Faucigny (126 logements)

Part PO : 9% Part PB : 91%

Part participation A.G. des propriétaires : 14%

Taux d'impayés 11% (taux de 18% - uniquement parc privé)

Besoins en travaux (montant / lot) : 10 127 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD

ou gestion d'attente & démolition à terme

## Atlantide (123 logements)

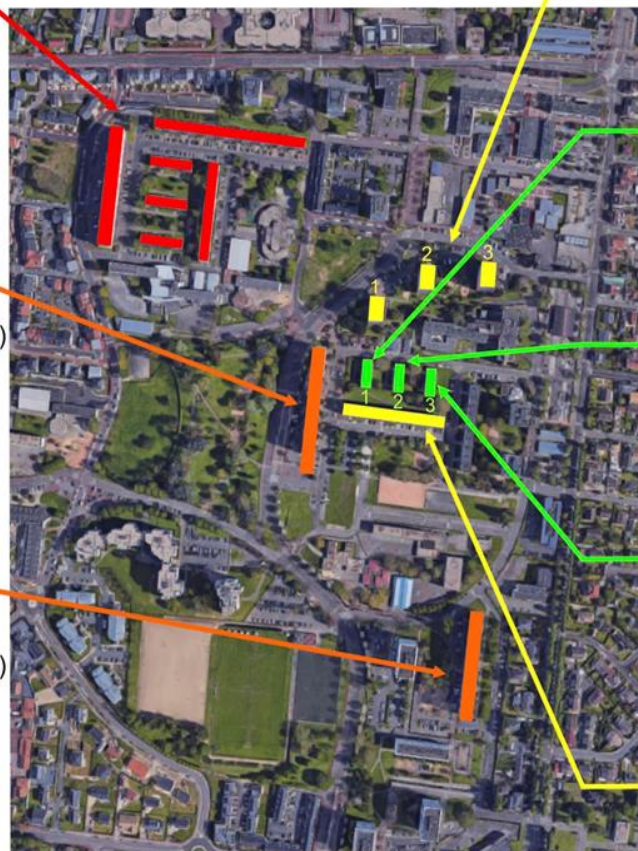
Part PO : 40% Part PB : 60%

Part participation A.G. des propriétaires : 22%

Taux d'impayés 31% (taux de 40% - uniquement parc privé)

Besoins en travaux (montant / lot) : 20 764 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD



## Mirabeau 1/2/3 (156 logements)

Part PO : 54% Part PB : 46%

Part participation A.G. des propriétaires : 36%

Taux d'impayés 21%

Besoins en travaux (montant / lot) : 14 481 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD

## Guebwiller 1 (12 logements)

Part PO : 8% Part PB : 92%

Part participation A.G. des propriétaires : 33%

Taux d'impayés 10%

Besoins en travaux (montant / lot) : 15 000 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD

## Guebwiller 2 (12 logements)

Part PO : 8% Part PB : 92%

Part participation A.G. des propriétaires : 62%

Taux d'impayés 5%

Besoins en travaux (montant / lot) : 15 000 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD

## Guebwiller 3 (12 logements)

Part PO : 17% Part PB : 83%

Part participation A.G. des propriétaires : 42%

Taux d'impayés 4%

Besoins en travaux (montant / lot) : 15 000 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD

## Hauskoa (60 logements)

part PO : 18% Part PB : 82%

Part participation A.G. des propriétaires : 15%

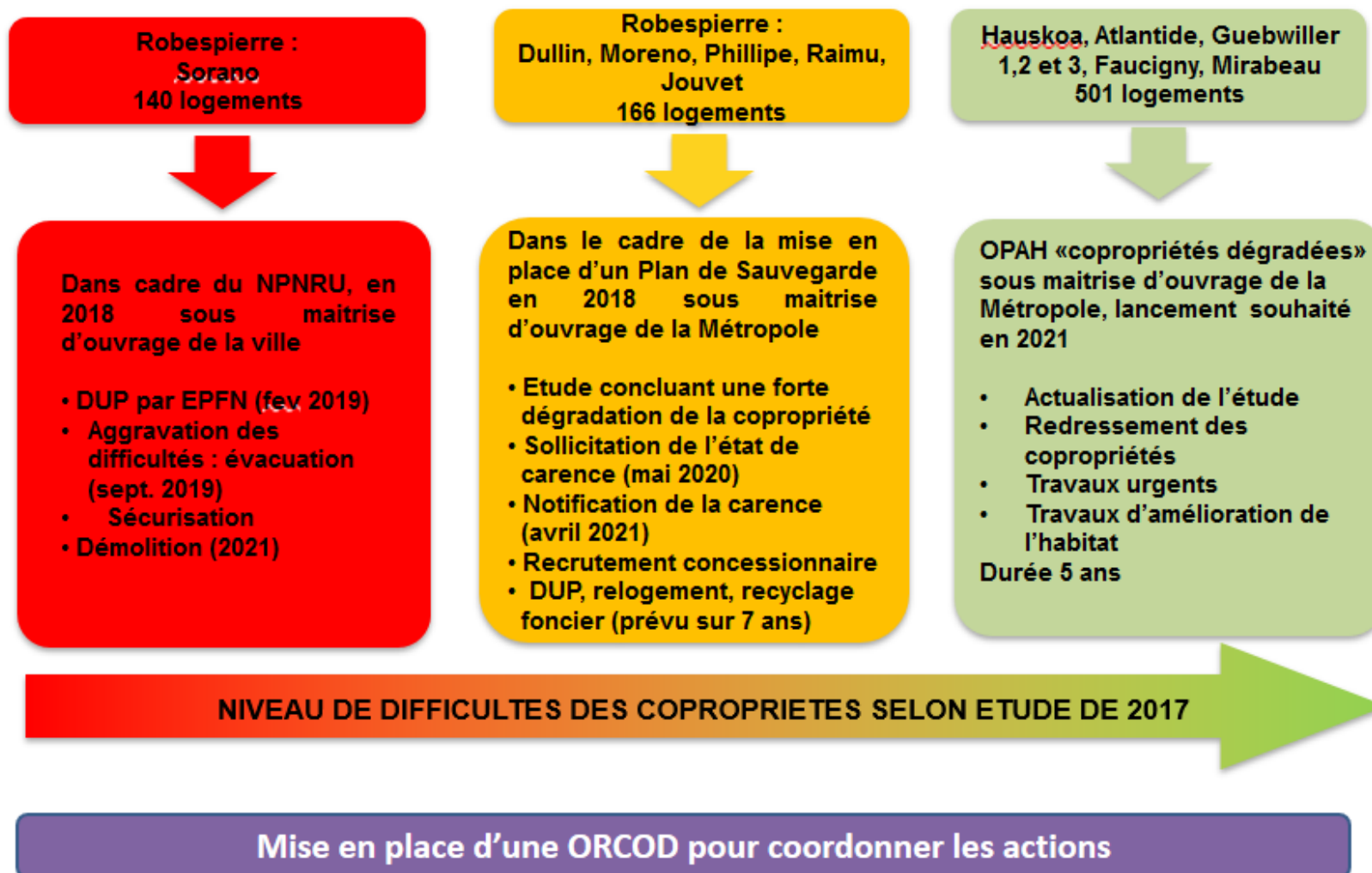
Taux d'impayés : 7%

Besoins en travaux (montant / lot) : 9 667 €

Préconisation Urbanis : OPAH CD



# Proposition d'intervention selon niveau de difficulté



Les 3 niveaux d'interventions nécessitent au regard des différentes maitrises d'ouvrage une coordination politique et technique qui sera formalisée dans une **convention ORCOD** en cours de finalisation.

### Enjeux:

- permettre aux copropriétés pour lesquelles c'est possible de retrouver un fonctionnement normal durable,
- retrouver et maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier
- favoriser la mixité et les parcours résidentiels et le retour d'un marché de logement normal.
- disposer d'un outil ensemble permettant d'accorder les acteurs, outils et actions dans le cadre du projet de ce quartier.

L'objectif de l'ORCOD est double :

- pour les immeubles présentant des capacités de redressement, l'objectif est d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des moyens nécessaires au redressement durable des immeubles
- pour les immeubles ne présentant pas de capacité de redressement, l'objectif est d'assurer la mise en œuvre de l'ensemble des moyens nécessaires au recyclage des immeubles.

L'ORCOD décrit les engagements de chaque partenaire (financiers, mobilisation de moyens humains, mobilisation des compétences respectives)

## Actions en matière de portage

- Prémption anticipée des logements par la MRN sur la Copropriété Robespierre pour éviter l'arrivée de nouveaux marchands de sommeil à renforcer via un dispositif de portage ponctuel (Action Logement, CDC Habitat)

## Actions en matière de travaux urgents

- travaux urgents et aide à la gestion avec les subventions de l'ANAH (reprise de la toiture de l'immeuble Moréno, fermeture des accès aux halls, désencombrement des caves, opérations de désinsectisation/dératisation...) sur la Copropriété Robespierre, à estimer pour les autres copropriétés

## Actions en matière de lutte contre l'habitat indigne

- les mesures de police liées à l'insalubrité et aux pouvoirs de police du maire seront déclenchées dès leur repérage, tout en déclenchant les mécanismes de protection des locataires et de sanctions des propriétaires indélicats (dispositif de conservation des aides au logement, dispositif de retrait des logements indécents des conventions APL/ANAH...).
- Instauration du permis de louer depuis le 01/09/2020



### Actions en matière d'accompagnement

- Dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité à renforcer avec les subventions de l'ANAH
- Groupe de Partenariat Opérationnel permettant un étroit partenariat avec la Police Nationale et les services de l'Etat concernant les copropriétés qui concentrent les problèmes de tranquillité publique (Robespierre et Faucigny)
- Actions de médiation et d'insertion sociale notamment en direction des familles primo-arrivantes
- Actions d'accompagnement social collectif en pied d'immeuble
- Actions d'information régulières (permanences mensuelles par un élu, flyers, journaux de proximité, ateliers urbains citoyens...)