

AFFICHAGE ADMINISTRATIF

publilegal
ensemble - publique@publilegal.fr
Tél. 01 42 96 96 56



Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA SEINE SAINT DENIS
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES
Bureau de l'urbanisme et des affaires foncières - FF

ARRETE N° 2013-0546 du 22 février 2013

SAINT-DENIS

Aménagement et requalification du secteur « Tête Delaune »
Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens et Dégradés acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation au bénéfice de la société publique locale d'aménagement SOREQA des biens et droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement et de requalification du secteur dit « Tête Delaune ».

LE PRÉFET DE LA SEINE-SAINT-DENIS,
OFFICIER DE LA LÉGIION D'HONNEUR,
COMMANDEUR DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
Vu le code de la construction et de l'habitat ;
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
Vu le décret n° 2002-1341 du 5 novembre 2002 relatif à la désignation et à l'indemnisation des commissaires enquêteurs ;
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié notamment par les décrets n°2009-176 du 16 février 2009 et n°2010-146 du 16 février 2010 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et dans les départements ;
Vu le décret n° 2009-1780 du 31 décembre 2009 fixant la liste des quartiers bénéficiaires du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés ;
Vu la délibération n° 183/10-CC du 21 septembre 2010 du conseil communautaire de Plaine commune désignant la SOREQA en tant que concessionnaire de l'opération d'aménagement du secteur dit « Tête Delaune » à Saint-Denis ;

Vu le traité de concession d'aménagement entre Plaine commune et la SOREQA annexé à la délibération n° 184/10-CC prise en séance du 21 septembre 2010 ;
Vu la demande du 18 juin 2012 de la SOREQA sollicitant l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
Vu les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire déposés en préfecture le 1er octobre 2012 ;
Vu l'avis de l'Unité Territoriale de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement de la Seine-Saint-Denis daté du 3 décembre 2012 ;
Vu l'ordonnance n° E13000004/93 du 14 février 2013 par laquelle la présidente du tribunal administratif de Montreuil a désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Guy-Michel CABRITA, urbaniste retraité pour conduire l'enquête et Monsieur Francis VITEL, retraité, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
Considérant le mémoire en réponse apporté par la SOREQA aux observations formulées par les services de l'UT DRIEA de la Seine-Saint-Denis ;
Considérant que l'opération projetée revêt un caractère d'utilité publique ;
Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis ;

ARRETE

Article 1er : il sera procédé conjointement

du lundi 25 mars 2013 au vendredi 19 avril 2013 inclus,

soit pour une durée de 26 jours consécutifs à
- une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique concernant le projet d'aménagement et de requalification du secteur dit « Tête Delaune » à Saint-Denis
- une enquête parcellaire conformément à l'état parcellaire annexé à cet arrêté en vue d'acquiescer par voie amiable ou d'expropriation les biens et droits immobiliers nécessaires à la réalisation du projet et de déterminer la liste des ayants droit à exproprier.

Article 2 : Cette enquête sera conduite par **Monsieur Guy-Michel CABRITA**, qui siègera en mairie de Saint-Denis où toutes les observations doivent lui être adressées.

A - ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Article 3 : les pièces du dossier de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi qu'un registre d'enquête resteront déposés à la mairie de Saint-Denis **du lundi 25 mars au vendredi 19 avril 2013 inclus** afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter. Il établira son rapport en relatant le déroulement de l'enquête parcellaire et l'examen des observations recueillies. Il rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à la poursuite du projet soumis à l'enquête publique.

B - ENQUETE PARCELLAIRE

Article 4 : le plan et les états parcellaires ainsi que le registre d'enquête seront déposés également en mairie pendant le délai fixé à l'article 1 et aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

La notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par la collectivité expropriante, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception à chacun des ayants droit figurant sur les états parcellaires soumis à l'enquête 15 jours avant la fin de celle-ci.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées aux registres et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter. Il établira son rapport en relatant le déroulement de l'enquête parcellaire et l'examen des observations recueillies. Il rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à la poursuite du projet soumis à l'enquête publique.

C - DISPOSITIONS COMMUNES

Article 5 : toutes informations sur les dossiers d'enquêtes peuvent être recueillies auprès de

SOREQA Service Actions foncières - 29, boulevard Bourdon - 75004 Paris
Contact Monsieur Pascal PINCEBOURDE - Tél. 01 49 96 25 57

Article 6 : le public pourra consulter les dossiers d'enquêtes aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Saint-Denis comme suit

**MAIRIE - Hôtel de ville - Service de l'urbanisme
2, place du Caquet- 93200 Saint-Denis Cedex**

- le lundi de 9 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30
- du mardi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30
- le samedi de 9 h 00 à 12h.

Article 7 : le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public en mairie aux jours et heures suivants :

- lundi 25 mars 2013 de 9 h 30 à 12 h 00
- mercredi 3 avril 2013 de 14 h 30 à 17 h 30
- samedi 13 avril 2013 de 9 h 00 à 12 h 00
- vendredi 19 avril 2013 de 14 h 30 à 17 h 30.

Article 8 : un avis imprimé d'ouverture d'enquête sera affiché huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci à la porte de la mairie et sera publié par tous autres procédés en usage dans la commune par les soins et aux frais du maître d'ouvrage.

Un affichage du même avis sera effectué sur le lieu ou au voisinage de la réalisation projetée. Il sera visible de la voie publique dans la mesure du possible.

Il sera en outre inséré en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux d'annonces légales. Ces formalités de publicité seront effectuées par les soins et aux frais du maître d'ouvrage.

Article 9 : à l'issue de l'enquête, le certificat d'affichage et de publicité sera établi par le maire de Saint-Denis et annexé au dossier avec un exemplaire de l'affiche et des deux numéros des journaux d'insertion.

Article 10 : à l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1, les dossiers d'enquêtes et les registres clos et signés par le commissaire enquêteur accompagnés des certificats d'affichages, d'un exemplaire de l'affiche et des deux numéros des journaux d'insertion seront transmis au commissaire enquêteur dans les vingt-quatre heures.

Article 11 : le commissaire enquêteur après avoir visé toutes les pièces examinera les observations consignées ou annexées aux registres d'enquêtes et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Il établira un rapport de son examen des dossiers et rédigera ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non à la poursuite du projet. Les dossiers d'enquêtes, le rapport et les conclusions seront adressés, dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête au préfet de la Seine-Saint-Denis ainsi qu'à la sous-préfecte de Saint-Denis pour avis.

Article 12 : le rapport du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public pendant un an en mairie de Saint-Denis, à la sous-préfecture de Saint-Denis ainsi qu'à la préfecture de la Seine-Saint-Denis - Direction du Développement Durable et des Collectivités Locales - Bureau de l'urbanisme et des affaires foncières ou toute personne pourra en prendre connaissance.

Article 13 : le préfet de la Seine-Saint-Denis est l'autorité compétente pour signer l'acte déclaratif d'utilité publique du projet.

Article 14 : le secrétaire général de la préfecture de la Seine-Saint-Denis, la sous-préfecte de Saint-Denis, le maire de Saint-Denis sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au bulletin d'informations administratives des services de l'Etat de la Seine-Saint-Denis et dont copie sera adressée au commissaire enquêteur titulaire, au commissaire enquêteur suppléant, à la présidente du tribunal administratif de Montreuil et à la directrice de l'UT DRIEA de la Seine-Saint-Denis.

Publilegal - 23 rue des Jeuneurs 75002 PARIS - Tél. 01 42 96 96 56 - enquete-publique@publilegal.fr



SOREQA
SERVICE ACTIONS FONCIERES
29, boulevard Bourdon
75004 PARIS

SAINT-DENIS
Département de
Seine-Saint-Denis

VU
Pour être annexé
à mon arrêté N° 2013-0546
en date de ce jour 22 FEV. 2013
Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général de la préfecture

Eric SPITZ

◆

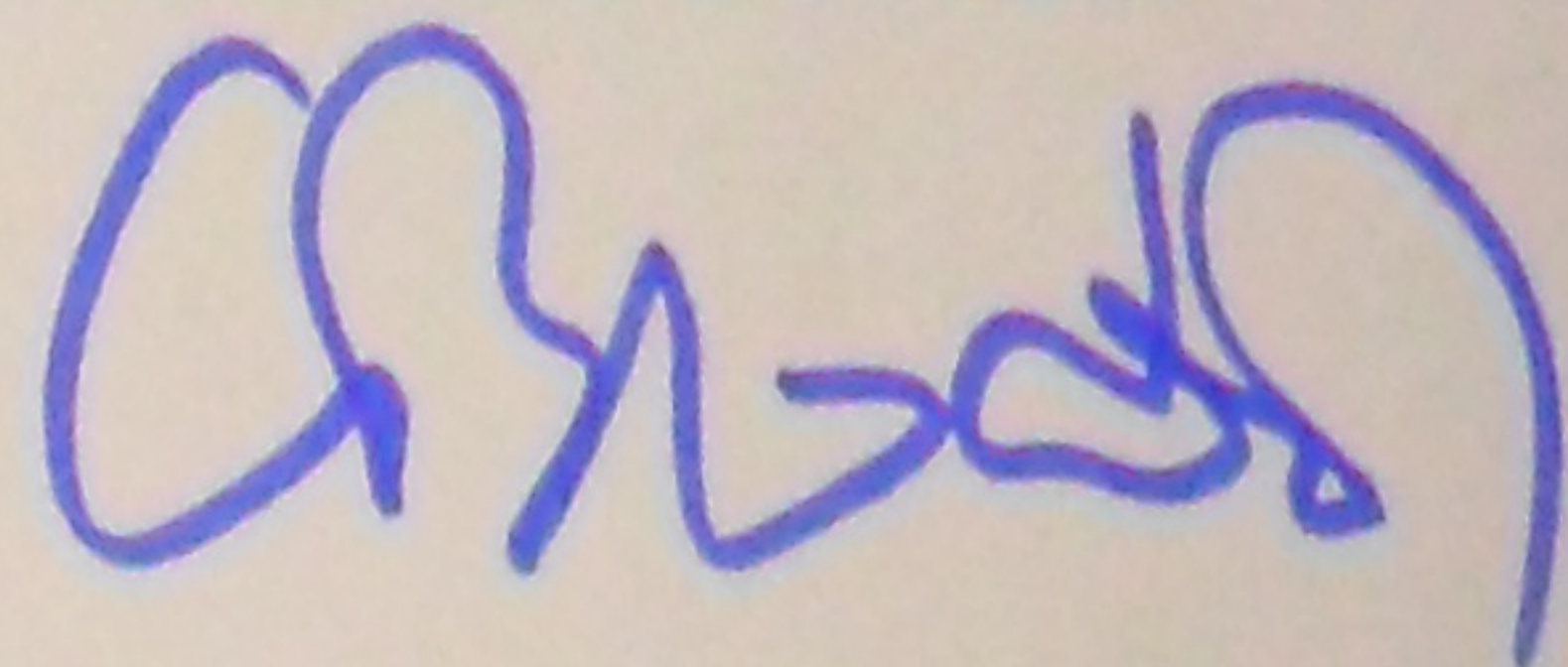
ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE

◆

NOTICE EXPLICATIVE

2-4 rue Brise Echalas
6 rue Brise Echalas
29 rue Auguste Delaune
33 rue Auguste Delaune
30 rue Ernest Renan
32 rue Ernest Renan
1 rue Dézobry

Vu et présenté
La Directrice
Céline BRODOVITCH



NOTICE EXPLICATIVE

I – LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION

A. Présentation de SOREQA

SOREQA est une société publique locale d'aménagement (SPLA), créée le 6 mai 2010, qui a pour actionnaires principales PLAINE COMMUNE et la Ville de PARIS.

La mission qui lui a été confiée par PLAINE COMMUNE consiste à traiter l'insalubrité et l'habitat indigne sur le territoire de la commune de Saint-Denis, dans le cadre d'un traité de concession signé le 21 septembre 2010.

De par ce traité, les prérogatives publiques de préemption et d'expropriation ont été déléguées à SOREQA sur l'ensemble des adresses incluses dans la concession d'aménagement, réparties en deux secteurs : le secteur « Porte de PARIS » et le secteur « Brise Echalas ».

Ainsi, SOREQA est compétente pour demander l'ouverture de l'enquête publique portant sur les parcelles suivantes :

- 2-4 et 6 rue Brise Echalas,
- 29 et 33 rue Auguste Delaune,
- 30 et 32 rue Ernest Renan,
- 1 rue Dézobry.

B. Présentation du secteur d'aménagement « Brise Echalas »

Le secteur de Brise Echalas est situé à l'entrée nord-ouest du centre-ville, au pied de la gare RER D.

Ce quartier se situe dans un territoire de projet puisqu'il est à proximité immédiate de la ZAC Gare / Confluence, qui prévoit la construction d'environ 82 000 m² SHON de logements, et 80 000 m² de bureaux, d'activités et de commerces. Par ailleurs, ce secteur va voir sa desserte de transport considérablement renforcée par l'extension du T1 et l'arrivée du Tram'Y, reliant Saint-Denis, Épinay-sur-Seine et Villetaneuse.

Le développement de l'offre de transport constitue une étape importante dans le processus de requalification de ce quartier, marqué par un habitat industriel dégradé et la présence de plusieurs hôtels meublés.

Ce secteur a, à ce titre, été intégré dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), lequel prévoit le traitement de 20 sites environ comprenant des immeubles à usage principal de logements ou d'hôtels dont l'état d'indignité fait peser des risques sur les occupants, ainsi que des locaux d'activité.

Cette opération s'inscrit donc dans le cadre de la convention multipartite du PNRQAD, signée entre l'Etat, l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), la Caisse des Dépôts, Plaine Commune, la ville de Saint-Denis et Action Logement.

C. Caractéristiques des 7 parcelles concernées par la procédure de Déclaration d'Utilité Publique et d'expropriation

Les parcelles incluses dans le périmètre de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) se situent dans le « quartier de la Gare », délimité par les rues « Brise Echalas », « Ernest Renan » et « Dézobry », à proximité du centre-ville et des transports en commun (RER et tramway).

A l'exception de l'adresse « 2-4 rue Brise Echalas », qui est un terrain nu, l'ensemble des parcelles est occupé par un bâti de faible qualité architecturale, souvent dégradé, sans cohérence sur le plan de l'aménagement urbain.

Voici une présentation, à la parcelle, des caractéristiques principales des 3 hôtels meublés, des 2 ensembles immobiliers et du terrain à bâtir, implantés dans le périmètre de DUP :

- 33 rue Auguste Delaune à SAINT-DENIS

A été édifié, à cette adresse, un immeuble de type R+5, élevé sur caves, composé :

- d'un café en rez-de-chaussée, avec vitrines sur rue et sous-sol aménagé,
- d'un hôtel meublé de 944 m² de SHON, comprenant 5 étages.

Cet établissement de 25 chambres, soit 5 chambres de 12 m² environ par niveau, est en état d'usage, mais présente des normes de confort variables (seules 10 chambres sont équipées d'une douche). Des sanitaires et WC communs sont toutefois présents à tous les étages.

Concernant l'état du bâti, il n'existe pas de graves désordres visibles mais des problèmes d'humidité sont à signaler, en raison du manque d'étanchéité de l'une des façades. La couverture en zinc et la façade enduite sont en état correct.

L'immeuble appartient à une société civile immobilière. L'hôtel et le café-restaurant sont exploités par un membre de la famille, sous la forme d'une EURL.

- 30 rue Ernest Renan à SAINT-DENIS :

Cet immeuble, implanté sur une parcelle de 98 m², est de hauteur R+3, avec un dernier étage mansardé sous combles.

Au rez-de-chaussée, se trouve un café, portant l'enseigne « l'Etoile d'Or ». Celui-ci donne accès à une courette, dans laquelle sont installés des WC et des débarras.

En étage, se trouve un hôtel meublé, proposant 11 chambres, réparties de la manière suivante :

- 3 chambres par niveau (de taille variable),
- 2 chambres à mi-étage,
- 1 WC commun et une douche.

De forme carrée, celui-ci présente une façade enduite en état médiocre. Bien que le ravalement soit récent, des plaques d'enduits se détachent largement. Les travaux ne semblent donc pas avoir été réalisés dans les règles de l'art.

Les chambres sont sans confort et présentent des traces d'humidité. Enfin, les parties-communes ne semblent pas entretenues.

Appartenant à un unique propriétaire-exploitant, l'hôtel de 251 m² de surface utile, ne propose pas de services « hôteliers » et ne dispose pas d'un véritable espace « accueil »

(avec un tableau permettant de déposer les clés). Cette activité pourrait donc, selon la SOREQA, être requalifiée en location de chambres meublées.

Actuellement, la majorité des chambres serait louée, sans que l'état d'occupation n'ait pu être déterminé avec précision.

- 32 rue Ernest Renan à SAINT-DENIS :

Sur une parcelle de 152 m², est implanté le 3^e hôtel meublé de cette rue. Il s'agit d'un bâtiment de hauteur R+4 sous combles, avec une couverture en tuiles, dont la façade est en état médiocre. Coté rue « Auguste Delaune », se trouve un bâtiment R+1, avec une couverture en toit-terrasse, appartenant au même ensemble immobilier.

Au rez-de-chaussée :

- côté rue « Ernest Renan », se trouve un local commercial de 45 m² occupé par une épicerie, sans vitrine sur rue, nommée « la SOCODEX ». Dans le bail commercial, est également inclus un logement privatif de 50 m², situé au 1^e étage. L'état général est médiocre : le parquet est affaissé, le plafond partiellement effondré et des traces d'humidité sont relevables dans l'ensemble du local.

- côté rue « Auguste Delaune », se trouve un commerce de 95 m² à usage de sandwicherie (enseigne « l'Europe »). Celui-ci dispose d'une salle au 1^e étage et d'un accès au local inexploité donnant sur la rue « Ernest Renan ». L'état général est également vétuste.

Concernant l'hôtel meublé, celui-ci n'a pu faire l'objet d'une visite par les domaines, ce dernier faisant l'objet d'une occupation illégale. Les propriétaires ont en effet obtenu, devant la cour d'appel, la résiliation du bail commercial et l'expulsion de la gérante et de tous les occupants dans les lieux de son fait.

La surface de l'établissement est estimée à 150 m². Celui-ci comporterait 17 chambres, réparties sur 3 étages. Toutes seraient carrelées et dotées d'un lavabo avec eau chaude. Deux douches communes seraient également aménagées dans l'immeuble, ainsi qu'un WC par palier.

Cet immeuble a fait l'objet :

- d'un arrêté de péril en date du 14 septembre 1999, prescrivant des travaux sur l'ensemble de l'immeuble,
- d'un arrêté d'insalubrité en date du 14 décembre 1999, prononçant l'interdiction définitive d'habiter les chambres sous combles, ainsi que l'interdiction remédiable d'occuper les chambres des 2^e et 3^e étages,
- d'un arrêté municipal de fermeture en date du 31 août 1999.

- 2/4 rue Brise Echalas à SAINT-DENIS :

Il s'agit de la seule parcelle libre de toute occupation, incluse dans le périmètre de DUP. D'une surface de 747 m² environ, elle est aujourd'hui entièrement démolie et appartient à la SOREQA depuis les 19 et 26 septembre 2011. Celle-ci sera réunie à la parcelle voisine sise « 6 rue Brise Echalas », pour permettre une opération d'ensemble.

- 6 rue Brise Echalas à SAINT-DENIS :

Cette parcelle, de 311 m² environ, comporte un immeuble à usage mixte, appartenant à un seul et même propriétaire. De hauteur R+2 élevé sur caves, il présente une façade de 6 mètres sur la rue « Brise Echalas » et une surface habitable avoisinant 450 m².

Celui-ci comprend :

- à rez-de-chaussée, une crêperie (enseigne « OE Délices ») en activité, dont le local est en bon état général, ainsi que 3 logements,
 - au 1^e et 2^e étages, 8 logements (à raison de 4 par étage).
 - au sous-sol : une cave voutée à disposition du local commercial et 7 caves privatives.
- La surface des locaux d'habitation oscille entre 23 m² (2), 32 m² (7) et 51 m² (2).

Si l'état général du bâti est correct, l'installation électrique semble à revoir, ainsi que la configuration des appartements. Des risques d'accessibilité au plomb avaient été identifiés, par les anciens propriétaires de l'immeuble, dans 5 appartements situés aux 1^e et 2^e étages, ainsi que dans le local commercial. La SOREQA n'est pas, à ce jour, en mesure d'indiquer si les travaux nécessaires ont été effectués. Enfin, concernant l'état d'occupation, les logements seraient, selon le propriétaire, tous loués à des hommes seuls.

- 29 rue Auguste Delaune à SAINT-DENIS :

La parcelle sise « 29 rue Auguste Delaune » n'est pas intégrée, dans sa totalité, au projet d'aménagement de la SOREQA. Il s'agit d'une copropriété composée de 5 bâtiments :

- le bâtiment A, donnant sur la rue « Auguste Delaune », comporte 25 lots de copropriété, répartis sur 5 niveaux. Celui-ci souffre d'un déficit d'entretien et est suivi, à ce titre, par la SOREQA dans le cadre de l'OPAH. Un programme de travaux devrait être voté par les copropriétaires afin de remédier à l'état d'insalubrité de ce bel ensemble architectural. Aussi, il n'est, pour l'heure, pas programmé d'appropriation publique pour ces lots.
- les bâtiments B, C, D et E (un WC) donnent sur la rue « Ernest Renan ». Il s'agit de 3 petits bâtiments se faisant face, sans qualité architecturale, séparés par une courette. Elevés sur caves et d'un étage mansardé, les bâtiments B (à l'exclusion du lot 28) et C, reliés dans les faits, accueillent aujourd'hui une retoucherie et un logement à l'étage, occupé périodiquement par les propriétaires et gérants du fonds. Celui-ci, récemment rénové, est en bon état.

Le bâtiment D, également de type R+1, est occupé par une épicerie avec, au premier étage, des bureaux aménagés. L'état général est médiocre. Enfin, le bâtiment E et le lot 28 accueillent des WC et une réserve. Ces espaces sont intégrés au fonds de commerce du restaurant, installé dans l'immeuble A de la copropriété (enseigne « Chicken Spot »). Une éviction commerciale partielle devra donc être envisagée, afin que ces deux lots soient intégrés au projet et démolis.

Par ailleurs, le bâtiment A étant exclu du périmètre de la DUP, une scission de copropriété devra intervenir pour rendre les bâtiments sur cour indépendant de celui donnant sur la rue « Auguste Delaune ».

- 1 rue Dézobry à SAINT-DENIS :

Cet immeuble « placard », de très faible largeur, n'a pu être visité par nos services. De hauteur R+4 à R+1, il comporterait 6 appartements, dont 1 chambre de 7m² et 6 appartements de 20 à 25 m². Une partie de ces logements serait actuellement occupée. Appartenant à une indivision, il abrite à rez-de-chaussée deux commerces : un magasin de téléphonie et un dépôt de pain.

Très dénaturé, ce bâtiment a perdu ses modénatures de façade mais conservé la plupart de ses garde-corps anciens. Unique témoignage sur SAINT-DENIS de ce type de forme architecturale très particulière, l'ABF souhaite que ce bâti soit conservé et réhabilité.

Afin de traiter ces 7 parcelles, comprises dans le périmètre de DUP, la SOREQA a élaboré un projet d'aménagement ambitieux, répondant aux besoins en logements spécifiques du territoire, et restaurant une cohérence urbaine d'ensemble au « quartier de la Gare ».

II – LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet d'aménagement de la SOREQA, soumis à enquête publique, poursuit plusieurs finalités.

L'objectif premier est de créer, à l'échelle de ce quartier particulièrement bien desservi par les transports en commun, des logements étudiants, et ce afin de répondre à un réel besoin identifié à l'échelle de la ville et du département.

Le second objectif est le traitement de l'espace public, afin de requalifier cette entrée de ville et de créer de nouveaux espaces de sociabilité.

A. Création de logements étudiants et de commerces

La SOREQA prévoit la réalisation de 101 logements étudiants, répartis de la manière suivante :

- Lot A : Après réunion des parcelles « 33 rue Auguste Delaune », « 30 rue Ernest Renan » et « 32 rue Ernest Renan », seront construits 28 logements étudiants, représentant une SHON administrative de 812 m², et 175 m² de surface commerciale à rez-de-chaussée. L'emprise au sol du futur immeuble, dont la hauteur oscillera entre R+5+combles et R+3, représentera 242 m².

- Lot B : Après réunion des parcelles « 29 rue Auguste Delaune » côté cour, et « 1 rue Dézobry », 9 logements étudiants seront édifiés, pour une SHON de 255 m². Une surface commerciale de 62 m² sera également aménagée à rez-de-chaussée. La SHON globale de ce projet atteint donc 317 m² et la hauteur du bâti oscillera entre R et R+4.

- Lot C : Après réunion des parcelles « 2/4 rue Brise Echaldas » et « 6 rue Brise Echaldas », 64 logements étudiants seront créés sur 4 et 6 niveaux (R+3 à R+5), complétés par un espace commercial de 300 m² à rez-de-chaussée. L'ensemble de ce projet représente une SHON de 2.116 m², dont 1.816 m² réservés aux logements, et une emprise au sol de 580 m².

27 places de stationnement seront également créées, à destination des commerces et des logements étudiants, sur l'ensemble de la zone.

La production de logements destinés aux étudiants répond à une demande clairement identifiée dans le Programme Local de l'Habitat de PLAINE COMMUNE, adopté le 14 décembre 2010. L'axe 3 du programme d'actions du PLH (ci-joint) insiste en effet sur la nécessité d' « offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes étudiants et jeunes actifs » (*Extrait du Plan d'actions du PLH de Plaine Commune*).

| AXE 3 : PRODUIRE UNE OFFRE RESPONDANTE, DE QUALITE, ADAPTEE AUX PUBLICS SPECIFIQUES | |
|---|--|
| Orientation 1 | Offrir une réponse aux besoins de logements des jeunes (étudiants et jeunes actifs) |
| ACTION N° 1.2 | Conception de produits logement innovants correspondant aux besoins des jeunes et/ou aux ménages à très faibles ressources |

| | |
|--------------------------------|--------------------------|
| Ingénierie, Opérationnalité | Partenariats |
| Subventions, aides financières | ✓ Document cadre, Etudes |

Constats Les populations jeunes sont caractérisées par des ressources faibles, des modes de vie spécifiques, par une forte mobilité mais un faible taux de motorisation.

Objectifs Proposer des produits innovants répondant mieux aux différents publics composant notamment la catégorie jeunes/étudiants et respectant les exigences de développement durable (charte BBC) et répondant aux enjeux du logement des jeunes actifs : décohabitation et rapprochement domicile/travail.

- L'innovation peut se situer :
- dans l'ingénierie financière qui permet de sortir des produits accessibles par les ménages à très faibles ressources,
 - dans les procédés constructifs
 - dans de nouveaux modes d'« habiter solidaire » : recohobitation intergénérationnelle par exemple.

- Description de l'action**
- Identifier des types de produits à développer : MoovAccess, RJAM, HOMER...
 - Promouvoir des contrats à baux glissants
 - Elaborer des fiches-produits détaillant les caractéristiques recherchées : loyers, localisation, desserte, taille, fonctionnement, services, gestion des demandeurs (références et cautions exigées non exorbitantes) accueil et suivi des locataires
 - Rechercher des montages innovants, tels que la réhabilitation de logements vacants permettant des loyers avec charges réduites (Cf. projet PCH à Franc-Moisin à St Denis).

Périmètre concerné Huit villes avec implantation privilégiée le long des lignes de Transports en commun

Conduite de projet Plaine Commune – Service Habitat Neuf et Social

Echéancier Tout au long de la durée du PLH

| 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|------|------|------|------|------|------|
| | | | | | |

- Critères d'évaluation** Evaluation des logements innovants construits et de leur gestion :
- Critères de conception : bâti, fonctionnement, services
 - Critères de financement : montages financiers, prix des loyers, prix du foncier
 - Critères de gestion : attribution, aide et accompagnement dans les parcours locatifs.

Partenaires Gestionnaires, Bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers privés, Action logement, Direction du Développement Economique, Plaine Commune Promotion

Source : PLH de Plaine Commune, 2010.

Ce projet est d'autant plus pertinent que l'arrivée du TRAM'Y permettra d'accéder à la ligne 13 du métro (station « Basilique de Saint-Denis »), laquelle dessert notamment l'université PARIS XIII. Ce nouveau mode de transport, associé au développement de la ligne T1 et à la proximité du pôle RER, fait de ce quartier un emplacement de premier choix pour l'implantation de logements destinés à ce type de public.

Par ailleurs, outre l'accroissement de l'offre en logements adaptés, le projet d'aménagement de la SOREQA intègre également le traitement en profondeur de l'espace public par Plaine Commune.

B. Requalification de cette « entrée de ville »

Actuellement occupée par un bâti dégradé, de faible qualité architecturale, l'objectif de la SOREQA est de travailler l'image de cette entrée de ville, par une architecture contemporaine de qualité, et par la création de nouveaux espaces de sociabilité.

Aussi, sur les parcelles 2-4 et 6 rue Brise Echaldas, sera édifié un ensemble immobilier résolument moderne, donnant sur une place urbaine, aménagée en prolongement de l'impasse Saint-Clément. Cet espace public, en retrait des flux les plus importants, deviendra une véritable rotule entre deux quartiers, celui du centre-ancien et celui de la « Gare – Confluence ».

La parcelle « 33 rue Auguste Delaune » sera, quant à elle, partiellement démolie afin de faciliter les futurs cheminements piétons. En effet, dans le cadre du projet « Gare Confluence », le pôle de transport multimodal de SAINT-DENIS est amené à se développer et à voir le nombre d'utilisateurs croître. 57 m² seront ainsi cédés à Plaine Commune pour aménager un espace public.

Une liaison de service entre les lignes T1 et Tram'Y sera également créée à proximité immédiate de cette parcelle par le STIF. Cette ligne de raccordement permettra de créer des synergies entre les équipements des deux lignes.

Enfin, les immeubles sis « 30 rue Ernest Renan » et « 32 rue Ernest Renan », présentant des conditions d'habitabilité indignes, ainsi que les immeubles situés « 29 rue Auguste Delaune » (côté cour) et « 1 rue Dézobry » seront reconstruits pour créer un front bâti donnant sur la rue. L'aménagement de cet îlot permettra de transformer en profondeur l'image de ce quartier en devenir.

C. Conséquence du projet sur l'environnement urbain

Le projet soumis à l'enquête ne nécessite pas d'étude d'impact au sens de la loi Bouchardeau du 12 juillet 1983. Compte-tenu de sa nature, de son ampleur et du nombre de logements créés, celui-ci n'aura pas de conséquence notable sur l'environnement urbain.

Des places de stationnement seront, par ailleurs, créées afin d'absorber l'arrivée de nouveaux véhicules.

III – LES PROCEDURES NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

A. La déclaration d'utilité publique

Ce projet d'envergure nécessite la mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), afin d'acquérir la pleine propriété des parcelles suivantes :

- 6, rue Brise Echalas,
- 29, rue Auguste Delaune,
- 33, rue Auguste Delaune,
- 30, rue Ernest Renan,
- 32, rue Ernest Renan,
- 1, rue Dézobry.

Le périmètre de cette DUP englobe également les parcelles 2 et 4 rue Brise Echalas, déjà acquises par la SOREQA.

Cette procédure nous permettra également de bénéficier des dispositions applicables en matière d'expropriation, à savoir l'extinction des droits réels et personnels grevant les immeubles. Ainsi, la SOREQA pourra engager les procédures d'éviction des commerces et hôtels meublés en activité dans le périmètre, et faire fixer les indemnités par le Juge de l'expropriation.

L'engagement de ces procédures est rendu nécessaire par l'échec des négociations engagées avec une partie des propriétaires. En effet, si un accord est envisageable avec les propriétaires des immeubles « 32 rue Ernest Renan » et « 6 rue Brise Echalas », les négociations n'ont pas été concluantes avec l'ensemble des autres propriétaires contactés par la SOREQA.

B. Cession des propriétés acquises

Comme indiqué dans le Traité de concession (article 2.6.1) :

« Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis acquis par le Concessionnaire, font après mise en état, l'objet des cessions, de concessions d'usage ou de locations :

- au profit de bailleurs sociaux désignés en accord avec PLAINE COMMUNE,
- au profit d'opérateurs immobiliers désignés suite à une consultation,
- au profit des collectivités publiques ou concessionnaires intéressés par des équipements. »

Cette opération sera mise en œuvre dans le cadre des dispositions d'ordre général des articles L.11-1 et L.11-2 du Code de l'Expropriation. Afin de permettre, le cas échéant, la revente des parcelles sur lesquelles seront réalisés les logements sociaux, la SOREQA pourra être amenée à faire application des dispositions des articles L.21-1 à 3 du Code de l'Expropriation en cédant les emprises dans le cadre du cahier des charges imposant à l'acquéreur de réaliser une opération conforme au programme déclaré d'utilité publique. Seront donc visés dans le cadre de cette opération les articles L.11-1, L.11-2 et L.21-1 à 3 du Code de l'Expropriation.

C. Relogement des occupants

Conformément aux dispositions légales, tous les occupants en titre des locaux d'habitation se verront proposer des offres de relogement correspondant à leur situation familiale et à leurs ressources, dans la commune de SAINT-DENIS ou dans les communes limitrophes.

Les obligations de relogement à la charge du bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sont les suivantes :

- celui-ci doit faire au moins deux offres de relogement à tous les occupants de locaux à usage d'habitation professionnel ou mixte (article L. 314-2 du code de l'urbanisme)
- l'offre de relogement est valablement faite lorsque le local proposé correspond aux besoins de l'occupant et n'excède pas les normes d'HLM (article L. 14-3 du code de l'expropriation)

Pour les hôtels meublés, seront considérés comme occupants de bonne foi, les personnes présentes dans les lieux depuis plus d'un an, et dénoncées comme tel par le gérant de l'établissement (Cf. Loi du 29 juillet 1998 contre l'exclusion).