

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 en délégation,
le secrétaire général de la préfecture

Eric SPITZ

◆

**ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE**

◆

**Caractéristiques principales des
ouvrages les plus importants**

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

Comme indiqué dans la notice explicative, le projet d'aménagement de la SOREQA prévoit la création de 101 logements étudiants et la requalification de cette entrée de ville, par le traitement des espaces publics.

Concernant la création des logements étudiants, ces derniers seront répartis sur 3 lots d'aménagement, de la manière suivante :

- Lot A : parcelles « 33 rue Auguste Delaune », « 30 rue Ernest Renan » et « 32 rue Ernest Renan »,
- Lot B : parcelles « 29 rue Auguste Delaune » côté cour, et « 1 rue Dézobry »,
- Lot C : parcelles « 2/4 rue Brise Echalas » et « 6 rue Brise Echalas »,

Voici un tableau détaillant les surfaces hors d'œuvre nettes et surfaces utiles, par lot d'aménagement, réalisées dans le cadre du projet :

SAINT DENIS - SECTEUR BRISE ECHALAS LOTS A, B et C

EXISTANT	Surface des parcelles existantes	2133 m ²
	Surface des parcelles projet	1795 m ²
	Shon réelle à demolir	1503 m ²

DONNEES GENERALES

PROJET	LOT A Gabarit projet	R+3, R+4, R+5+C
	LOT A Emprise au sol	242 m ²
	LOT B Gabarit projet	R, R+3,R+4
	LOT B Emprise au sol	113 m ²
	LOT C Gabarit projet	R+5, R+3
	LOT C Emprise au sol	580 m ²
	SHON administrative	
	Lot A – 33 Delaune, 32 E. Renan, 30 E. Renan	
	SHON commerce	175 m ²
	SHON logements étudiants	812 m ²
	Total en m²	987 m²
	Lot B – 29 Delaune, 1 Dézobry	
	SHON commerce	62 m ²
	SHON logements étudiants	255 m ²
	Total en m²	317 m²
	Lot C – 2/4/6 Brise Echalas	
	SHON commerce	300 m ²
	SHON logements étudiants	1 816 m ²
	Total en m²	2 116 m²
	Total SHON A,B et C commerces	
Total SHON A,B et C logements étudiants		2 883 m²
Total SHON A,B et C commerces et logements		3 420 m²

Surfaces Utiles		
PROJET	Lot A – 33 Delaune, 32 E. Renan, 30 E. Renan	
	Surface Utile commerce (ratio 0,90 shon réelle)	158 m ²
	Surface Utile logements (ratio 0,78 shon réelle)	784 m ²
	Total	942 m²
	Lot B – 29 Delaune, 1 Dézobry	
	Surface Utile commerce (ratio 0,90 shon réelle)	56 m ²
	Surface Utile logements (ratio 0,78 shon réelle)	231 m ²
	Total	287 m²
	Lot C – 2/4/6 Brise Echalias	
	Surface Utile commerce (ratio 0,90 shon réelle)	270 m ²
	Surface Utile logements (ratio 0,78 shon réelle)	1 755 m ²
	Total	2 025 m²
	Total SU Lots A+B+C commerces	483 m²
	Total SU Lots A+B+C logements étudiants	2 770 m²
	Total SU lots A+B +C commerce et logements	3 253 m²
REPARTITION LOGEMENTS		
Nombre de logements étudiant lot A		28
Nombre de logements étudiant lot B		9
Nombre de logements étudiant lot C		64
Total logements étudiants		101

Source : Service Aménagement de la SOREQA, 2012.

Concernant le traitement urbanistique de cette entrée de ville, celui-ci consistera d'une part à produire une architecture moderne et de qualité afin d'améliorer l'image du quartier, et d'autre part à créer de nouveaux espaces de sociabilité.

Ainsi, une place urbaine sera aménagée, sous maîtrise d'ouvrage de PLAINE COMMUNE, en prolongement de l'impasse Saint-Clément. De même, une partie de la parcelle « 33 rue Auguste Delaune » sera libérée et cédée à la collectivité, afin de faciliter les cheminements piétons depuis la « Gare Confluence », futur pôle multimodal de SAINT-DENIS.

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

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

◆

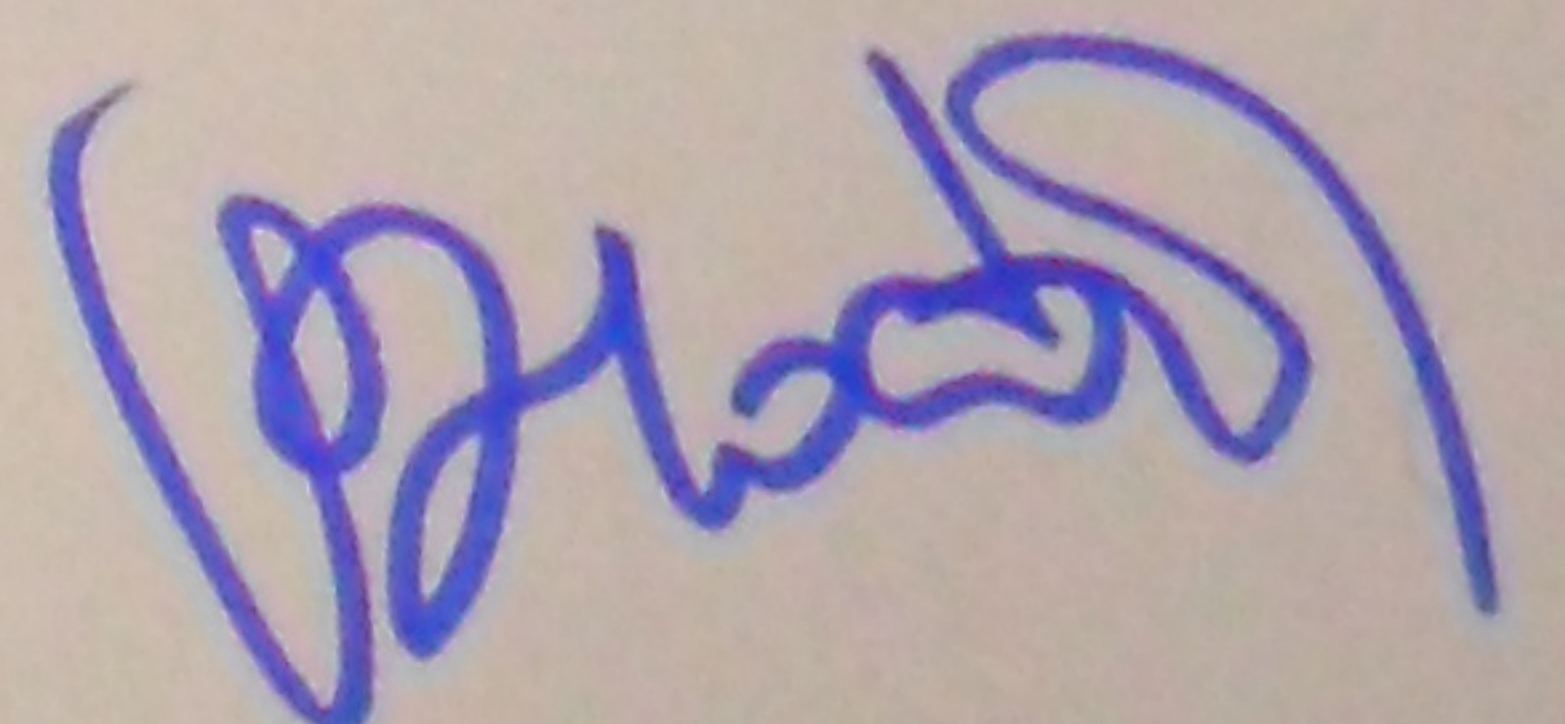
ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE

◆

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE
DES DEPENSES

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



Commissaire expert

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES

I. COÛT FONCIER

Coût des acquisitions déjà réalisées	298.799 €
Coût des acquisitions restant à réaliser (suivant évaluation des domaines – emploi et aléas inclus)	3.201.000 €
Coût des évictions commerciales (suivant évaluation des domaines – indemnités accessoires et aléas inclus)	1.138.000 €
TOTAL	4.638.000 €

II. COÛT DES TRAVAUX

Coût des travaux d'aménagement (hors coût de dépollution éventuelle)	881.700 € HT
Coûts des travaux de construction	7.529.125 € HT
TOTAL HT	8.410.825 € HT

III. SYNTHESE

Coût foncier	4.638.000 € HT
Coût des travaux	8.410.825 € HT
TOTAL	13.049.000 € HT