Société de requalification
des quartiers anciens

DOSSIER
NOTICE EXPLICATIVE
SEPTEMBRE 2024

Projet d'aménagement des secteurs dits « Renan / Delaune et « Renan / Gambon » dans le cadre du NPNRUi de Saint-Denis

Dressé par SOREQA
Sous-direction Action Foncière
Paris, le 07/10/2024

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

I - LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION 2

A. Contexte de l'opération 2-3
B. Qualité de l'expropriant..... 4
C. DUP avec un volet environnemental 5
D. Caractéristiques des immeubles concernés 6

II – LES PROCEDURES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET 12

A. La procédure préalable à la déclaration d'utilité publique.....12
B. Textes législatifs et réglementaires régissant la procédure d'expropriation.....13
C. Organisation de l'enquête publique 13-14
D. Evaluation environnementale.....15
E. A l'issue de l'enquête publique.....15
F. La déclaration de projet.....15
G. La Déclaration d'Utilité Publique 15

III - LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS.....16

IV - LES EVICTIONS COMMERCIALES.....16-17

V - CESSION DES PROPRIETES ACQUISES 17

VI - JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE.....18

A- Le périmètre de la DUP.....18
B- Bilans avantages / inconvénients.....18-19

V - LE CALENDRIER PREVISIONNEL..... 19

I – LE CONTEXTE DE L'INTERVENTION

A. Contexte de l'opération

Aux termes d'un Traité de Concession d'Aménagement signé le 29 décembre 2010, Plaine Commune a confié à la Soreqa des missions d'aménagement portant sur le traitement de divers îlots et parcelles présentant des situations d'habitat dégradé dans les secteurs Brise Echalas et Porte de Paris à St-Denis. Ce traité de concession a fait depuis l'objet de 7 avenants successifs.

L'avenant n°6 à ce traité de concession d'aménagement, signé le 1er mars 2020, poursuit l'effort en matière de traitement de l'habitat indigne initiée par la convention PNRQAD laquelle portait sur 2 opérations d'aménagement, à savoir :

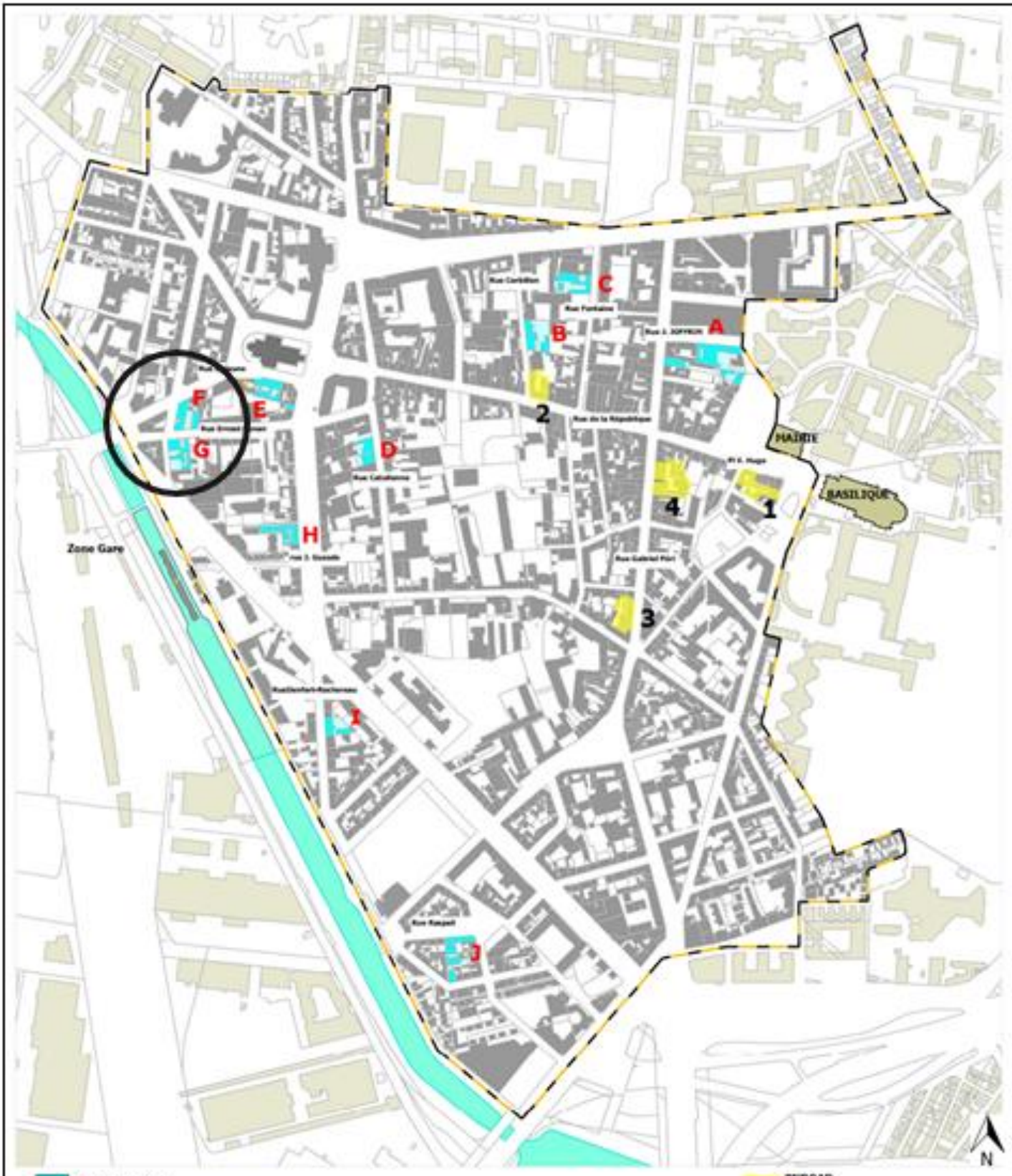
- Brise-Echalas / Porte de Paris (TCA et avenant 1 à 4)
- Péri/République et Gare/Canal (avenant n°5)

Ce 6ème avenant s'inscrit en effet dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain et permet d'intégrer 10 nouveaux îlots concernés par le volet insalubrité de ce NPNRU.

Ces 10 îlots sont les suivants :

- A - Haguette
- B - Corbillon
- C - Fontaine
- Catulienne
- D - Delaune
- F - Renan-Delaune
- G - Renan-Gambon
- H - Châteaudun
- I - Denfert Rochereau
- J - Raspail-Samson

L'intégration de ces nouvelles adresses au titre de cet avenant est consécutive à la délibération du Conseil Territorial de Plaine Commune en date du 25 février 2020 créant une nouvelle opération d'aménagement visant la poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé sur plusieurs secteurs dans le centre-ville de St-Denis.



A ILOT HAGUETTE
B ILOT CORBILLON
C ILOT FONTAINE
D ILOT CATULIENNE
E ILOT DELAUNE
F ILOT RENAN-DELAUNE
G ILOT RENAN-GAMBON
H ILOT CHÂTEAUDUN
I ILOT DENFERT-ROCHEREAU
J ILOT RASPAIL-SAMSON
1 ILOT V. HUGO
2 ILOT REPUBLIQUE
3 ILOT JAMBON
4 ILOT DU CYGNE

NPNRUI – PLAINE COMMUNE

ILOTS ERNEST RENAN-DELAUNE / ERNEST RENAN-GAMBON
SAINT-DENIS 93200

PLAN DE SITUATION

Avril 2023

SoRéga

L'article 2.2. du paragraphe « ACQUISITIONS » de ce traité de concession et de ses avenants est ainsi rédigé :
Après approbation par Plaine Commune de la stratégie d'intervention dans les conditions décrites à l'article 2.1. ci-dessus, la Soreqa procède, soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation à l'acquisition et à l'éviction des occupants des biens immobiliers nécessaires à l'aboutissement de l'opération.
L'engagement d'une procédure d'expropriation concernant les immeubles ou hôtels meublés faisant l'objet d'arrêté de prescriptions de travaux assorties d'un délai de réalisation ne peut être effectué qu'au terme du délai accordé par l'arrêté préfectoral.

Pour les immeubles partiellement ou entièrement sous statut privé, Plaine Commune délègue à la Soreqa le droit de procéder à leur expropriation. Pour ces expropriations, y compris celles relevant de la loi « Vivien » du 10 juillet 1970, et sans qu'il soit besoin d'une nouvelle délibération du Conseil de Plaine Commune, la Soreqa :
- est autorisée à mettre en œuvre la procédure tendant à faire déclarer l'utilité publique à son bénéfice, et à poursuivre toute procédure judiciaire permettant l'appropriation et la libération des biens immobiliers concernés ;
- établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'enquête parcellaire.

Le droit de préemption urbain dont Plaine Commune est titulaire sur le territoire dionysien, y compris en ce qui concerne les aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme, est délégué, sur les adresses prioritaires du périmètre de la concession, par délibérations du conseil de Plaine Commune en date du 21 septembre 2010, du 31 janvier 2017, du 25 février 2020, et par l'article 2.2.1 de l'avenant 6 au traité de concession.

Le projet d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant les îlots Renan-Delaune et Renan-Gambon intervient donc dans ce contexte opérationnel et ce cadre juridique.

B. La qualité de l'expropriant

La SOREQA est une société publique locale d'aménagement. Son actionnariat est entièrement public. Il est composé de la Ville de Paris qui est majoritaire (51 % des parts), mais également des établissements publics territoriaux de PLAINE COMMUNE (15%), d'EST ENSEMBLE (10%), du territoire de Paris Ouest La-Défense (3%), de la Ville de Montreuil (5%) et depuis plus récemment de la Métropole du Grand Paris (16%).

La particularité de ce statut implique que tous les actionnaires peuvent confier des missions d'aménagement sans mise en concurrence préalable en signant avec directement avec la Soreqa un traité de concession d'aménagement. La SOREQA (SOciété de REqualification des Quartiers Anciens) est spécialisée dans le traitement de l'habitat indigne et intervient principalement en centre-ville dans les quartiers d'habitat dégradé. Créée en 2010, elle est aujourd'hui missionnée sur 14 opérations dans le cadre de traités de Concession d'Aménagement.

C. L'engagement d'une première procédure de DUP comportant un volet environnemental sur les îlots F et G (Renan / Delaune et Renan / Gambon)

Le traitement commun des îlots Renan / Delaune et Renan / Gambon apparaît prioritaire compte tenu de la localisation géographique stratégique de ces 2 îlots, de la faible qualité constructive des bâtiments, de la présence de nombreux logements ne répondant pas aux critères de décence et de dignité, d'enjeux d'aménagement urbain, économique et commercial importants et enfin de la forte présence foncière de la Soreqa.

Ces 2 îlots sont en effet situés dans le quartier Brise-Echalas, au nord du centre-ville, qui a fait l'objet d'une intervention prioritaire dans le cadre du PNRQAD conduite par la Soreqa au titre de son Traité de Concession d'Aménagement. Le volet traitement de l'habitat indigne du NPNRUi poursuit donc les efforts de requalification engagés sur ce quartier comportant de nombreuses poches d'insalubrité.

L'îlot Renan / Delaune fait face à l'une des opérations exemplaires du PNRQAD, dite « tête Delaune » destinée à affirmer et reconfigurer l'entrée de ville. Cette opération a permis de livrer 108 logements étudiants, 21 logements en accession, des commerces, et de réaménager l'espace public à l'endroit du croisement du tramway.
Composé majoritairement d'un bâti disparate, de dents creuses et d'un linéaire commercial déqualifié, les îlots non encore traités du secteur justifient aujourd'hui de poursuivre au plus vite la dynamique de renouvellement urbain.

L'îlot Renan / Gambon est situé à l'angle des rues Ernest Renan et Ferdinand Gambon face à l'opération neuve de logements sociaux réalisé par le bailleur social Logitransport. Placé dans l'axe reliant la Gare à la Basilique, cet îlot présente un fort potentiel en terme de dynamisme tant du point de vue urbain que commercial.
Composé d'un bâti anarchique de faible qualité constructive, les immeubles comprennent des logements non conformes aux règles de décence et de salubrité ou dangereux ainsi qu'en atteste l'arrêté de péril non[BA1] imminent pris dès 1990 sur l'immeuble 31 rue Ernest Renan et

les nombreuses mises en demeures visant le 33 rue Ernest Renan (mise en conformité de l'installation électrique, pompage des eaux stagnantes en cave, etc...).

D. Caractéristiques des immeubles composant ces 2 îlots

Ilot Renan / Delaune :

1) 24 rue Ernest Renan

Cet immeuble s'élevant à R+2 est édifié sur une parcelle cadastrale portant le numéro AH 111, d'une contenance de 210 m² (2a 10ca). Il comprend un commerce au rez-de-chaussée, actuellement loué pour une activité de vente au détail d'articles médicaux et de matériels orthopédiques, et 4 logements dont 2 sont occupés par des locataires à reloger.
Cet immeuble a été acquis en totalité par la Soreqa le 20 mai 2021 moyennant un prix de 520 000 €.

24 rue E. Renan – 23 novembre 2018

2) 24bis rue Ernest Renan

Il s'agit d'un terrain communal constitué de 2 parcelles cadastrales numérotées AH 109 et 110 d'une contenance totale de 204 m² (2a 04ca).
Ce terrain a été cédé par la Ville de St-Denis à la Soreqa.

24 bis rue E. Renan – 7 janvier 2021

3) 26 rue Ernest Renan

Cet immeuble s'élevant à R+2 est édifié sur une parcelle cadastrale portant le numéro AH 91 d'une contenance de 137 m² (1a 37ca). Il a été divisé en 10 lots de copropriété (1 local d'activité, 5 logements occupés et 4 lots annexes) qui appartiennent à 6 copropriétaires distincts.

Le bâti, bien que de qualité médiocre, présente néanmoins une forme atypique. Les logements visités à l'occasion de l'enquête sociale réalisée par la Soreqa (notamment celui du 1er étage – face) ont fait apparaître des situations de sur-occupation et de nombreuses dégradations liées vraisemblablement à des fuites d'eau révélatrices de l'état de dégradation du bâtiment.

La Soreqa a acquis 1 lot et poursuit les négociations amiables avec les propriétaires.

26 rue E. Renan – 23novembre 2018

4) 27 rue Auguste Delaune / 2 rue Dézobry

Cet immeuble en mono propriété, s'élevant de R à R+2, est édifié sur une parcelle cadastrale portant le numéro AH n°21 d'une contenance de 306 m² (3a 06ca). L'immeuble comprend 3 logements occupés et 2 commerces.

27 rue Auguste Delaune / 2 rue Dézobry – 23 novembre 2018

Ilot Renan / Gambon :

1) 31 rue Ernest Renan

Cet immeuble constitué de bâtiments s'élevant à R+1, est édifié sur une parcelle cadastrale portant le numéro n° AH 31 d'une contenance de 653 m² (6a 53ca). L'ensemble forme une copropriété de 38 lots comportant 14 logements et 1 commerce. La copropriété abritait également un cirque nommé Raj'ganawak qui a été démonté en début d'année 2024.

Cet immeuble à fait l'objet d'une évacuation en février 2024 suivant un arrêté municipal du 27 février 2024 de mise en securité – procédure d'urgence.
La Soreqa y possède 21 lots (13 logements et 1 commerce) et lots annexes (caves,…), acquis pour un prix total de 1 199 600 €. Le tout représente un peu moins de 44 % des tantièmes des parties communes générales.
Avant l'arrivée de la Soreqa, cette copropriété était dépourvue de syndic et n'était donc pas assurée. Un administrateur judiciaire a été désigné à l'initiative de la Soreqa. L'ensemble du bâti est dégradé ainsi qu'en atteste l'arrêté de péril non imminent pris dès 1990.

31 rue E. Renan – vue depuis la rue (à gauche) et depuis la cour (à droite), 23 novembre 2018 / 26 février 2021

2) 33 rue Ernest Renan

Cet immeuble, constitué de bâtiments s'élevant à R+1, est édifié sur une parcelle cadastrale portant le n° AH 30 d'une contenance de 387 m² (3a 87ca). L'ensemble forme une copropriété de 13 lots dont 10 à usage de logement, 1 de commerce et 2 de terrain à bâtir.
La Soreqa y possède 11 lots (10 logements, 1 commerce et des locaux de bureaux), acquis pour un montant total de 766 000 €. Le tout représente 65 % des parties communes générales de l'immeuble. Tous les propriétaires connus ont vendu à l'amiable. Deux lots sont en cours de procédure d'incorporation dans le patrimoine privé par la Commune, suivant le constat de biens sans maître de ces lots en raison du décès des propriétaires depuis plus de 30 ans. La SOREQA devrait acquérir à l'amiable l'ensemble de l'immeuble.

L'ensemble de l'immeuble est très dégradé et fait l'objet de plusieurs mises en demeure de la part de la ville concernant la mise aux normes des installations électriques, le pompage des eaux stagnantes en caves et certains problèmes de fuites d'eau.

Cette copropriété a fait l'objet d'un péril imminent suivant un arrêté Préfectoral du 27 décembre 2012.
Un arrêté de mise en sécurité a été notifié le 16 février 2024, et des travaux ont été réalisés courant mars 2024. Un ingénieur sécurité devra passer pour un constat de la conformité des travaux et envisager de lever ce dernier arrêté.

33 rue E. Renan – 23 novembre 2018

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

A. La procédure préalable à la déclaration d'utilité publique

La stratégie d'intervention vise l'appropriation publique des immeubles et terrains présentés ci-avant et inclus dans les 2 îlots dont il est question. Les différents propriétaires privés dont les biens n'ont pas encore été acquis par la Soreqa ont tous été contactés en vue d'une éventuelle transaction amiable, laquelle sera toujours favorisée et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure d'expropriation.

Cependant, malgré le nombre important d'accords amiables d'ores et déjà régularisés ou en passe de l'être, il apparaît évident que la maîtrise foncière ne pourra se faire entièrement de gré à gré, ce en dépit des efforts qui seront engagés pour y parvenir.

Aussi, le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est-elle indispensable pour permettre à l'aménageur d'obtenir la maîtrise foncière sans laquelle le projet visé ne pourrait être réalisé. Ladite procédure sera donc engagée selon les dispositions reprises à la rubrique B.

B. Textes législatifs et réglementaires régissant la procédure d'expropriation

1) Les textes généraux :

- Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, notamment les articles L121-1 et suivants et R121-1 et suivants relatifs à la déclaration d'utilité publique et les articles L132-1 et suivants et R132-1 et suivants concernant l'arrêté de cessibilité.
- Code de l'Environnement, notamment les articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, et les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques portant sur des opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

2) Les textes relatifs aux enquêtes publiques :

Code de l'Environnement et notamment :

- Champ d'application et objet de l'enquête publique : articles L123-1, L123-2 et R123-1
- Procédure et déroulement de l'enquête publique : articles L123-3 à L123-19 et R123-2 à R123-27
- Etablissement des listes d'aptitude aux fonctions de Commissaire-Enquêteur : R123-34 à R123-43

Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique :

- Déclaration d'Utilité Publique : articles L110-1 et suivants
- Arrêté de cessibilité : articles L131-1 et R131-1 à R131-14

C. Organisation de l'enquête publique :

Le dossier d'enquête publique présente les principes de l'aménagement retenu.
L'enquête publique est ouverte et organisée par un arrêté de l'autorité compétente, à savoir le Préfet de Seine Saint-Denis après consultation de l'Autorité Environnementale et intégration éventuelles du mémoire en réponse de l'autorité expropriante.
L'arrêté, publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, précise notamment l'objet de l'enquête, la date à laquelle elle sera ouverte et sa durée, les lieux ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête, présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet, rencontrer le commissaire enquêteur, débattre ou enfin prendre connaissance du rapport.
Cet arrêté précise également l'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions.

La durée de l'enquête est fixée par l'autorité compétente. Elle ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf prolongation sollicitée par décision motivée du commissaire enquêteur. Un avis portant à la connaissance du public les indications mentionnées à l'article R123-9 est, par les soins de l'autorité compétente, publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans au moins deux journaux régionaux ou locaux. Cet avis est également publié par voie d'affichage (article R123-11).
Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place. Les observations, propositions et contrepropositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public. En outre, les observations écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête. Les observations et propositions du public qui

sont transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites reçues par le commissaire enquêteur, sont consultables au siège de l'enquête. Les observations et propositions du public qui sont transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet dans les meilleurs délais. Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.
A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

D. Evaluation environnementale :

Consécutivement à une demande d'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a confirmé que le volet traitement de l'habitat indigne sur les 10 îlots du NPNRUI de St-Denis était soumis à évaluation environnementale. Une étude d'impact a été réalisée par la Soreqa dont le résumé technique est présenté *in extenso* dans l'annexe jointe.

E. A l'issue de l'enquête publique :

Le Préfet adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions au responsable du projet. Copie du rapport et des conclusions est également adressée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête pour y être sans délai tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

F. La déclaration de projet :

Conformément à l'article L126-1 du Code de l'Environnement, après la remise des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil territorial de Plaine Commune se prononcera, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement visant le traitement commun des 2 îlots Renan / Delaune et Renan / Gambon.
La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et le résultat de la

consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique.

G. La Déclaration d'Utilité Publique :

Conformément à l'article L121-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, l'utilité publique est déclarée par arrêté préfectoral du préfet de Seine-Saint-Denis, au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. Passé ce délai, il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête. L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il est en général de cinq ans (article L. 121-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique).

III – LE RELOGEMENT DES OCCUPANTS

Dès que la prise de possession d'un logement occupé interviendra à l'adresse, il sera procédé au relogement des occupants présents dans les lieux jusqu'à la libération complète des deux immeubles.
Conformément aux textes en vigueur, 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 leur commune.

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

- 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 devenu articles L. 423-2 et 423-3). Les propositions faites s'efforceront d'être les plus proches possibles des vœux exprimés par les occupants à reloger, tant au niveau de la catégorie des logements et de leur typologie, que de la situation géographique.

Enfin, la situation des occupants sans titres sera examinée par la Soreqa au cas par cas, non au regard d'un droit que la loi ne leur reconnaît pas, mais de la faculté offerte à toute personne en difficulté de solliciter l'aide de la collectivité.

A ce jour la Soreqa, a d'ores et déjà procédé à 5 relogements sur le patrimoine maîtrisé foncièrement. 25 relogements seront à réaliser sur l'ensemble des 2 îlots dans les conditions décrites plus haut.

IV – LES EVICTIONS COMMERCIALES – ABSENCE DE DROIT AU RETOUR

Les preneurs à bail de locaux commerciaux situés dans les immeubles concernés par l'opération feront l'objet d'une éviction commerciale préalablement à la démolition des bâtiments. Cette éviction interviendra pour chaque commerce en activité soit à l'amiable par une résiliation de gré à gré du bail soit à l'issue de la procédure d'expropriation, l'ordonnance d'expropriation entrainant l'extinction des droits réels et personnels, et après paiement d'une indemnité d'éviction fixée par le Tribunal Judiciaire de Bobigny – Chambre des Expropriations.

Les rues Ernest Renan et Auguste Delaune sont situées dans le périmètre d'intervention de la SEML SAINT-DENIS COMMERCES. Cette structure, créée en septembre 2019 à l'initiative de la Ville de Saint-Denis et de la Caisse des Dépôts et Consignations a vocation à participer à la redynamisation commerciale du centre-ville de Saint-Denis.
Conformément au plan de merchandising définissant les orientations commerciales stratégiques, cette SEML se doit d'accueillir des activités peu présentes sur le centre-ville (métiers de bouche, artisans…).
En conséquence, au regard des missions dévolues à cette Foncière Commerce, les locaux d'activité qui seront réalisés dans le cadre de la future opération seront cédés en VEFA à cette SEML par le Maître d'Ouvrage qui aura été désigné pour conduire l'opération de construction sur les 2 îlots.
Les modalités tant financières que techniques de cette revente des locaux commerciaux seront inscrites dans le cahier des charges de cession de terrain qui sera annexé à l'acte de vente entre l'aménageur Soreqa et le Maître d'Ouvrage.

Dans ces conditions, il ne pourra être fait droit à d'éventuelles demandes de droit au retour que solliciteraient les propriétaires de fonds de commerce ayant fait l'objet d'une procédure d'éviction. En revanche, ceux-ci pourront, s'ils le souhaitent, déposer un dossier de candidature répondant aux objectifs rappelés ci-dessus auprès de la Foncière Commerce pour l'attribution des futurs locaux commerciaux réalisés dans les pieds d'immeubles des bâtiments neufs.

V – CESSION DES PROPRIETES ACQUISES

Conformément au premier texte « Dispositions générales » de l'article 2.6. « Cession des propriétés acquises par la Soreqa », du traité de concession :
« Les biens immobiliers bâtis ou non bâtis acquis par le Concessionnaire, font, après mise en état, l'objet de cessions :

- Au profit de bailleurs sociaux désignées en accord avec Plaine Commune et les Villes concernées, en particulier ceux qui contribuent le cas échéant, aux relogements ou hébergements nécessités par l'opération,
- Au profit d'opérateurs privés ;
- Au profit des communes, collectivités publiques ou concessionnaires intéressés pour les équipements et infrastructures publiques,

VI – JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION ENVISAGÉE

A. Le périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP est formé de îlots opérationnel situés l'un en face de l'autre et séparés par la rue Ernest Renan.
L'îlot Renan-Delaune est composé de 5 parcelles cadastrales d'une superficie au sol totale de 857 m². Il délimité par les rues Ernest Renan (du 24 au 26) et par l'immeuble à l'angle des rue Auguste Delaune (n°27) et Dézobry (n°2).

L'îlot Renan-Gambon est composé de 2 parcelles d'une superficie totale de 1 040 m². Il se situe exclusivement le long de la rue Ernest Renan à hauteur des numéros 31 et 33.

B. Bilans avantages / inconvénients.

L'utilité publique de cette opération est fondée sur plusieurs arguments.

Elle permettra tout d'abord de poursuivre la requalification urbaine du centre-ville de Saint-Denis visant notamment le traitement de l'habitat indigne, comme en atteste les situations d'habitats très dégradés.
Cette opération conduira au relogement des ménages actuellement exposés pour la plupart au problème du mal logement.
L'opération de requalification urbaine projetée conduira à la production de 51 logements neufs répondant aux normes et exigences de confort et d'habitabilité les plus modernes.

Elle conduira également à la création de locaux commerciaux qui seront portés par La Foncière Commerce de la Ville de St-Denis afin d'assurer une redynamisation et une diversification de l'offre sur un axe commercial stratégique.
Les objectifs architecturaux, tout en s'inscrivant dans une écriture contemporaine, veilleront au respect du tissu urbain existant.
Les bâtiments réalisés seront exemplaires en terme d'objectifs d'enjeux environnementaux.
La rue Gambon sera élargie offrant un plus grand confort pour les piétons.
L'artificialisation des sols sera contenue et même réduite avec 25% d'espaces de pleine terre végétalisés.

A contrario, cette opération impliquera la dépossession forcée de quelques propriétaires moyennant une indemnité devant néanmoins permettre aux expropriés de se rétablir dans une situation identique.
Plusieurs évictions commerciales devront intervenir afin de libérer les lieux préalablement aux démolitions sans possibilité de droit au retour même si des efforts pourront être envisagés pour aider certains commerces à se réinstaller hors site.

Le bilan des avantages et des inconvénients de cette opération pourrait donc se présenter comme suit :

Avantages	**Inconvénients**
Traitement de situations présentant de l'habitat indigne, dégradé, insalubre ou de conception médiocre	Expropriation nécessaire de plusieurs propriétaires
Recyclage foncier de 2 îlots s'inscrivant dans la requalification urbaine d'un quartier en partie déjà traité.	Evictions commerciales sans possibilité d'exercer un droit au retour
Production de cellules commerciales en pieds d'immeubles maîtrisés par la Collectivité au travers de la Foncière Commerce en vue d'une dynamisation et d'une diversification de l'offre commerciale	Coût de l'opération pour la collectivité
Relogement de ménages pour la plupart exposés au mal logement dans le parc social situé à St-Denis	

Objectifs architecturaux, paysagers et environnementaux ambitieux et respectueux du tissu existant	
Accroissement du confort des piétons par l'élargissement de la rue Gambon	
Diminution de l'artificialisation des sols par la production de 25% d'espaces de pleine terre végétalisés.	

VI – LE CALENDRIER PREVISIONNEL

L'arrêté de DUP pourrait être pris au 1ème trimestre 2025, l'ordonnance d'expropriation être prononcée au 3ème trimestre 2025, les jugements indemnitaires rendus dans le courant du 4ème trimestre 2025 conférant à la Soreqa, après paiement, une maîtrise foncière au 1er trimestre 2026.