Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère chargé de l'environnement

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

cerfa

N° 14734*03

Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :	Dossier complet le :	N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Traitement de divers lots et parcelles présentant des caractères d'habitat dégradé dans le centre-ville ancien de Saint-Denis (PNRQAD avenant 3 + NPNRUi)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom | Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale : SOREQA

Nom, prénom et qualité de la personne habilitée à représenter la personne morale : FROISSART SYLVIE

RCS / SIRET : 5 2 1 8 0 4 2 3 7 0 0 0 2 7 | Forme juridique : SPLA

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie *(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.)*
39. b)	Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette des ilots est de 1,67 ha cumulé, dont la SDP créée est de 29 000 m² au total . Le terrain d'assiette des îlots correspond au périmètre d'intervention de la Soreqa au titre du traité de concession, portant exclusivement sur les îlots listés par adresse et parcelles cadastrales (la Soreqa n'est pas habilitée à intervenir en dehors de ces emprises, en mitage dans l'espace urbain).

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Nouvelle opération d'aménagement créée par délibération du conseil de territoire du 28 mars 2017 intitulée « poursuite du projet de résorption de l'habitat dégradé dans le centre-ville de Saint-Denis sur les secteurs Péri/République et Gare /Canal ».

Cette opération est distincte de la première opération d'aménagement multi-sites créée le 18 mai 2010 menée et d'ores et déjà réalisée dans le cadre du traitement de plusieurs parcelles et ilots dégradés sur deux secteurs prioritaires (Secteur Porte de Paris et Secteur Brise Echalas).

Nature du projet :
- Travaux de démolitions ou de réhabilitation à l'échelle des ilots
- Cession de droits à construire (en vue de projets de construction neufs ou assimilés)
- Rétrocession potentielle d'emprises non bâties à la collectivité

Voir Annexe 3 et 4 - Description des projets ; Annexe 7 - Délibération PCO 2017.03.28 - Création OA

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire.

4.2 Objectifs du projet

Les projets élaborés à l'échelle de chacun des ilots, ont pour objectif commun d'éradiquer l'habitat indigne dans les adresses ciblées, en grande partie dans le centre ancien de la Ville de Saint-Denis, de permettre la construction sur ces îlots déjà urbanisés de diverses typologies de logements (logements sociaux, accession sociale à la propriété , bail réel solidaire, etc.) et d'apporter une requalification urbaine et patrimoniale et pour certaines également commerciale.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

L'intervention de la Soreqa, ne porte, en phase travaux, que sur la démolition et la mise en état des sols et la réalisation, le cas échéant, des diagnostics d'archéologie préventive. Les réhabilitations ou projets de constructions seront portés par les opérateurs s'étant portés acquéreurs des terrains nus ou parcelles à réhabiliter. A titre de précisions, lors des travaux de démolitions, une phase préalable inclut la réalisation de diagnostics plombs, amiante et termites et diagnostics déchets et permet d'engager des travaux de désamiantage et de dépollution avant la démolition effective des immeubles.
Le calendrier des opérations portant sur le PNRQAD avenant 3 et du NPNRUi s'étend de 2022 à 2030, chaque ilot étant autonome et dépendant de chacune des procédures d'acquisitions réalisées par ilot ou immeuble.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Les projets ont vocation à présenter une offre de logements avec la création, non systématique, de commerces en rez-de chaussées. Les programmes de livraison sont décorrélés les uns des autres. La Soreqa assure avec l'appui d'un architecte-coordonnateur le pilotage global des opérations et garantit le respect des programmes de chacun des ilots.

L'intervention se faisant en milieu urbain constitué, la desserte se fera à partir des voies et rues déjà existantes.

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?
La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Les projets, propres à chaque îlot et sans corrélation les uns avec les autres, seront chacun soumis aux types de procédures suivantes : déclaration d'utilité publique, autorisations d'urbanisme (permis de démolir, permis de construire), archéologie préventive. Les permis de construire ne sont pas déposés par la Soreqa qui vend les terrains à des opérateurs ou bailleurs sociaux. En cas d'évaluation environnnementale, les permis de construire (multiples temporalités) pourront se voir soumis à un régime d'autorisation unique IOTA.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette de l'opération 1,67	ha
Surface plancher.....29 334	m² SDP
Longueur de voirie du projet.....90	ml
La surface de plancher inscrite ici constitue un plafond. Les premières études approfondies concluent à une minoration des surfaces de plancher par ilot. cf. Annexe 9	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Centre-ville de Saint-Denis
(localisation des projets par ilots)
cf Annexe 2 - Plan de situation

Coordonnées géographiques[1] **Long.** 2 °21'26"795 **Lat.** 48°56'10"27

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7°a), b) 9°a),b),c),d), 10°,11°a) b),12°,13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ : **Long.** __°__'__"__ **Lat.** __°__'__"__

Point d'arrivée : **Long.** __°__'__"__ **Lat.** __°__'__"__

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui ☐ Non ☒

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui ☐ Non ☒

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

1 Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.
Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	☐	☒	
En zone de montagne ?	☐	☒	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	☐	☒	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	☐	☒	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	☐	☒	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	☒	☐	Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement couvrant la Seine-Saint-Denis. Le PPBE de l'État dit de troisième échéance concerne les infrastructures routières et ferroviaires gérées par l'État et supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules ou 30 000 passages de train. Il met à jour le PPBE approuvé le 4 juillet 2018. Mis à disposition du public entre novembre 2019 et janvier 2020, il a été approuvé par arrêté préfectoral le 16 mars 2020.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	☒	☐	Plusieurs parcelles traitées dans le cadre du PNRQAD avenant 3 et du NPNRU sont notamment situées aux abords de la Basilique de Saint-Denis et de l'Église Saint-Denis-de-l'Estrée à Saint-Denis (cf Annexe 10 - deux cartes relatives aux protections patrimoinales, extraites du PLUi, présentent l'ensemble des monuments historiques de la Ville de Saint-Denis).
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	☐	☒	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	☒	☐	Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) (Saint-Denis) Prescrit en 2005
Dans un site ou sur des sols pollués ?	☐	☒	Après consultation de la base données BASOL, les opérations ne sont pas situées sur des sols pollués. cf. Annexe 11.
Dans une zone de répartition des eaux ?	☒	☐	La commune de Saint-Denis est comprise dans la ZRE de de l'Albien
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	☐	☒	
Dans un site inscrit ?	☐	☒	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	**Oui**	**Non**	**Lequel et à quelle distance ?**
D'un site Natura 2000 ?	☐	☒	Le Site Natura 2000 le plus proche est le FR1112013 - Sites de Saint-Denis (directive Oiseaux). Le Parc Départemental de la Courneuve est à plus de 2km du centre historique de Saint-Denis et le Parc Départemental de l'Ile -Saint-Denis second est à plus de 3km de ce même point de référénce. Voir annexe 6.
D'un site classé ?	☐	☒	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?
Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? *Appréciez sommairement l'impact potentiel*
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	☐	☒	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	☒	☐	Démolition de bâtiments existants générant un apport de matériaux de déchets avec potentialité de réemploi.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	☒	☐	Pour les projets de construction, apport de matériaux (béton, bois, etc.). Pour la création d'espaces végétalisés, apport de terre végétale et, le cas échéant, de sujets déjà développés (arbres, arbustes, etc.).
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	☐	☒	Intervention sur des secteurs déjà bâtis avec une absence quasi systématique d'espaces de pleines terres pour lesquels les nouveaux projets intégrent une logique de désimperméabilisation et de végétalisation des coeurs d'îlots (le cas échéant, la dépollution des sols peut avoir un impact positif sur la biodiversité)
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	☐	☒	Le projet n'engendre aucune activité susceptible de représenter une menace à une échelle pouvant impacter les habitats ou espèces inscrits au formulaire standard de données des sites Natura 2000 les plus proches : le projet est séparé des sites Natura 2000 par des axes de transports terrestres, des zones urbanisées, et est à une distance significative sans connexion hydraulique.

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	☐	☒	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	☒	☐	Le traitement de l'habitat insalubre implique la réalisations de diagnostics amiante et plomb dans les immeubles traités et des opérations de désamiantage et dépollution avant démolition ou réhabilitation. Les bâtiments démolis ou réhabilités font systématiquement l'objet d'une déconnection complète des alimentations électriques et gaz avant travaux.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	☒	☐	PPRMT prescrit : risque identifié dissolution de poches de gypse (d'après les cartes en projet), aléas faibles à fort pour certains ilots. PPRI : les îlots liés à l'opération d'aménagement sont en dehors des périmètres des cartes réglementaires et d'aléas du PPRI par débordement direct de la Seine. cf. Annexe 12 - PPRMT - PPRI - SAINT-DENIS
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	☐ ☒	☒ ☐	Les projets de traitement des ilots dégradés sont concernés par les problématiques de risques sanitaires : péril, saturnisme, sur-occupation insalubrité ou encore le mal logement. Les projets ont pour but de résorber ces risques sanitaires, à travers le relogement des occupants du parc indigne dans le parc social et la création de logements dignes dans le cadre de l'opération.
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	☒	☐	Les travaux de démolitions et par la suite de constructions sont susceptibles d'engendrer le passage de camions et engins de chantiers (émission ponctuelles de poussières).
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	☒ ☒	☐ ☐	Les travaux de démolitions et par la suite de constructions sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores inhérentes au chantier et déplacements de véhicules. Les méthodologies de démolitions privilégient des démolitions manuelles en mitoyenneté immédiate.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	☐ ☐	☒ ☒	
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	☒ ☐	☐ ☒	Les travaux de démolitions et par la suite de constructions sont susceptibles d'engendrer des vibrations inhérentes au chantier. La Soreqa met en oeuvre des référés préventifs avant toute intervention physique sur les immeubles.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	☐ ☐	☒ ☒	
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	☒	☐	Emission ponctuelle de poussières durant les démolitions et constructions. Gestion par brumisation en phase chantier.
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	☐	☒	
	Engendre-t-il des effluents ?	☐	☒	
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	☒	☐	Les travaux de démolitions et de désamiantage donnent lieux à l'évacuation de matériaux en déchetterie spécialisée (stockage de matériaux inertes ISDI, ISDND et plus rarement ISDD)

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	☒	☐	Certains projets sont en vis-à-vis direct avec des batiments patrimoniaux remarquables ou monuments historiques (ex : Basilique de Saint-Denis) et sont donc élaborés en lien étroit avec les Architectes des Bâtiments de France (avis conforme).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	☒	☐	Amélioration des surfaces de pleines terres par rapport à l'existant.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui ☒ **Non** ☐ Si oui, décrivez lesquelles :

La planification des interventions sur des bâtiments anciens dégradés dans le centre-ville de Saint-Denis peut être impactée par le projet de réalisation de travaux d'espaces publics par l'EPT Plaine Commune en centre-ville notamment au niveau de la place Jean Jaurès. Seul l'îlot Haguette fait l'objet d'une réflexion pour permettre la réalisation en son sein de nouveaux espaces publics par la collectivité (passages, liaisons douces, réseaux, espaces verts et gestion des eaux de pluie) au titre du projet de requalification de l'espace public du centre-ville de Saint-Denis (projet Basilique).

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui ☐ **Non** ☒ Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

- Résorption de l'habitat insalubre
- Réalisation des fiches de lots pour les secteurs avec de forts enjeux patrimoniaux et architecturaux en lien avec les architectes des bâtiments de France.
- Organisation de référé préventif avant démolition systématique pour chaque projet
- Réalisation d'études géotechniques et de diagnostics plomb amiante/plomb/termite dans l'ensemble des bâtiments traités.
- Les entreprises de démolition devront respecter la charte chantier propre Soreqa, mise en décharge spécialisé des déchets dangereux (amiante plomb)
- Imposition du respect de la convention qualité construction neuve de Plaine Commune pour les opérateurs de construction (Juin 2017 modifiée en mars 2019)

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Selon nous, ces projets situés en centre ancien dense et urbanisé, ne nécessitent pas la création de nouvelles infrastructures de transport / réseaux et surtout ne forment pas une continuité d'aménagement dans l'espace et dans le temps. La finalité de l'opération d'aménagement est d'oeuvrer strictement au traitement de l'habitat dégradé en relogeant les occupants du parc indigne et en substituant du parc indigne, des immeubles neufs ou réhabilités, principalement en logement social ou libre, inscrits dans le tissu urbain existant. Compte-tenu de ces éléments, la réalisation d'une étude d'impact portant sur l'ensemble de ces îlots - discontinus et aux calendriers distincts de plusieurs années - ne nous semble pas adaptée au contexte d'intervention, De surcroit, le site présente une faible sensibilité environnementale.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - **non publié** ;	☒
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	☒
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	☒
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories *5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d),10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	☒
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux *5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°,11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement* : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	☒
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	☒

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
Annexe 7 - ST_DENIS_Avenant_5_signé (partie 4.1 - caractéristiques générales du projet)
Annexe 8 - Délibération PCO 2017.03.28 - Création OA (partie 4.1 - caractéristiques générales du projet)
Annexe 9 - Dimensions et caractéristiques du projet - superficie globale (partie 4.5 - caractéristiques générales du projet)
Annexe 10 - Plans du patrimoine bâti - PLUI (partie 5 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée)
Annexe 11 - Sites pollués - Commune de Saint-Denis (partie 5 - Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée)
Annexe 12 - PPRMT et PPRI - Saint-Denis (partie 6 - Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles)

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus ☒

Fait à Paris le, 15/11/2021

Signature

SOREQA
Société de requalification
des quartiers anciens
8 boulevard d'Indochine
75019 Paris
Siret 521 804 237 00027

PLAN DE SITUATION

Ilots Av. au PNRQAD

1 15 place Victor Hugo, 4 rue Four Becard

2 48 rue de la République

3 45 à 59 rue G. Péri, 3 bis rue du Jambon

4 72, 76 rue G. Péri, 21 rue de la République

Ilots NPNRU

A 90 rue G. Péri, 4-6-8-10-12 rue Jules Jofrin, 15 place Jean Jaurès

B 4-4bis rue du Corbillon

C 19 - 21 rue Fontaine

D 17-19 rue Catulienne

E 7- 9-11 rue A. Delaune, 49 bd Jules Guesde

F 27 rue A. Delaune, 24-26 rue E. Renan

G 31- 33 rue E. Renan, Rue F. Gambon

H 1-3-5 impasse Chateaudun, 17-19 rue Jules Guesde

I 7 rue Denfert-Rochereau

J 10-12 rue Raspail, 9-11 rue Sanson 3-5 passage du Canal

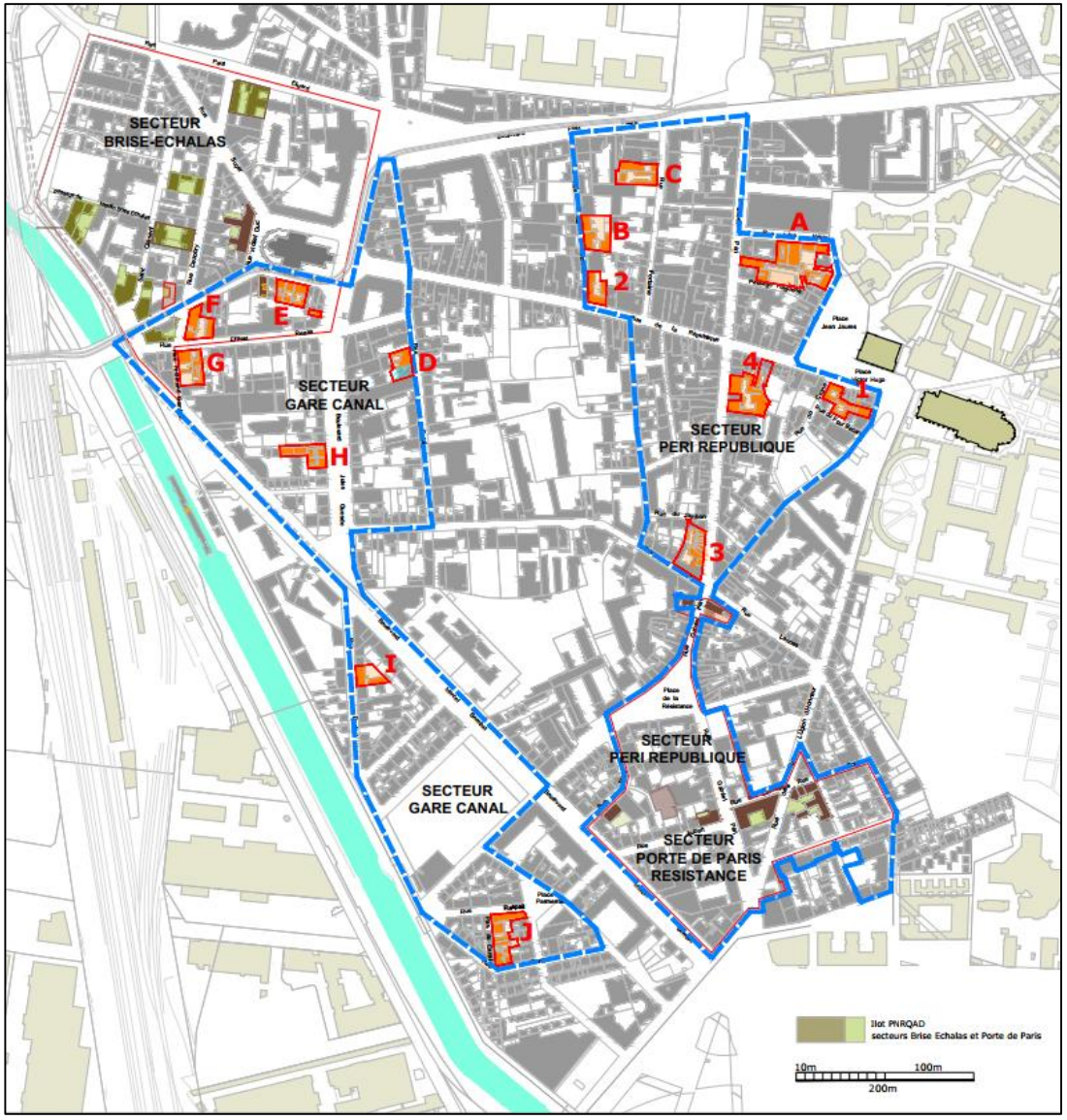
ANNEXES 3 ET 4
Description des projets

Avenant 3 PNRQAD
NPNRU

Saint-Denis

Octobre 2021

GENERAL



Secteur Péri République (PNRQAD avenant 3)

- **1** Ilot Victor Hugo
- **2** Ilot République
- **3** Ilot Jambon
- **4** Ilot du Cygne

Secteur Péri République (NPNRU)

- **A** Ilot Haguette
- **B** Ilot Corbillon
- **C** Ilot Fontaine

Secteur Gare Canal (NPNRU)

- **D** Ilot Catulienne
- **E** Ilot Delaune
- **F** Ilot Renan-Delaune
- **G** Ilot Renan-Gambon
- **H** Ilot Chateaudun
- **I** Ilot Denfert-Rochereau
- **J** Ilot Raspail-Samson

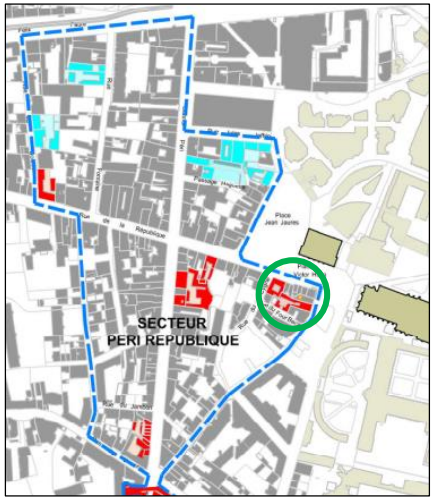
Secteur Péri République

PNRQAD avenant 3

- 1: Ilot Victor Hugo,
- 2: Ilot Jambon
- 3: Ilot République
- 4: Ilot Du Cygne

1 – ILOT VICTOR HUGO

15 Place Victor Hugo, 4 rue du Four Bécard



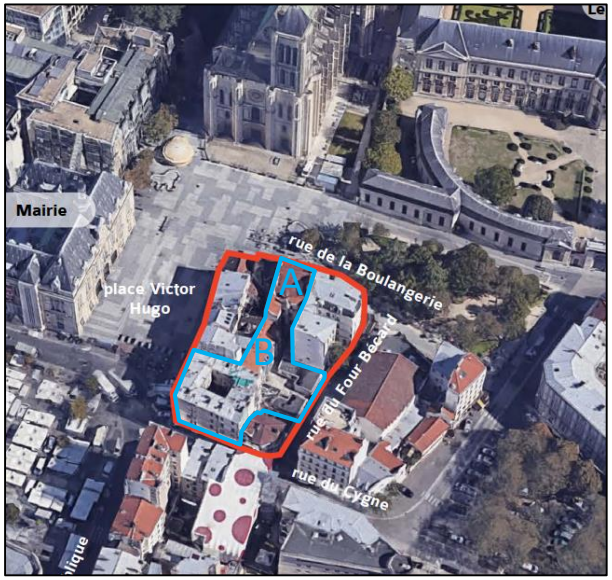
Plan de situation

L'ilot Victor Hugo,

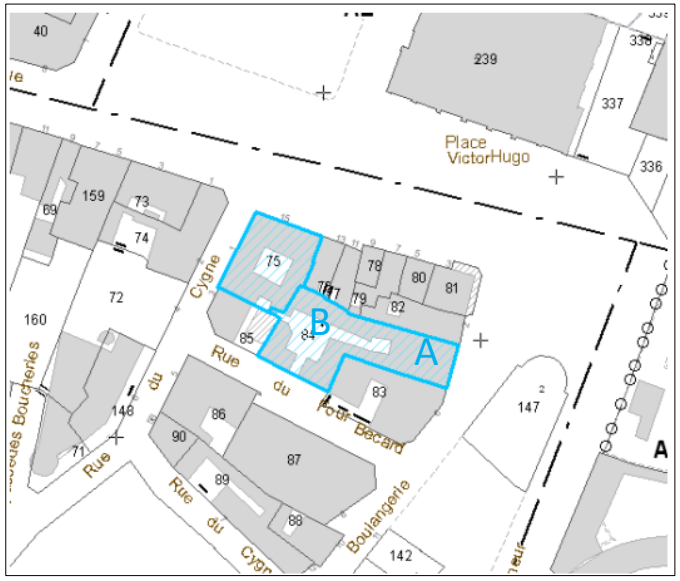
Situé dans le périmètre du Castellum médiéval de Saint-Denis, l'îlot Victor Hugo fait face à l'hôtel de ville, dans l'axe de la Basilique. Le parcellaire a peu évolué dans le temps, par contre certains bâtiments ont subi des transformations avec le temps, créant des strates historiques encore visibles. La face nord de l'îlot présente une forte densité sur un parcellaire étroit, place Victor Hugo, notamment. La face sud est encore marquée par la trace d'une cour ancienne et d'un immeuble en fond de parcelle, probablement d'anciennes écuries.

Les façades commerciales occupent l'essentiel du linéaire sur une surface de 1098 m². Des dépendances et locaux d'activité ont également été érigés en cœur d'îlots.

Le périmètre opérationnel confié à la Soreqa englobe l'immeuble 15 place Victor Hugo, la construction en fond de cour du 4 rue du Four Bécard (bâtiment B) ainsi que les boxes et appentis érigés en alignement sur rue, et le bâtiment A en façade sur la rue de la Boulangerie. Ce bâtiment A fait partie de la copropriété du 4 rue du Four Bécard, il comprend un restaurant au rez-de-chaussée sur la rue de la Boulangerie ; l'accès à l'arrière du restaurant et aux autres lots de ce bâtiment se fait par la cour du 4 rue du Four Bécard. Ce périmètre opérationnel contient 28 logements et 5 commerces.



Périmètre opérationnel



Le périmètre opérationnel en chiffres

15 place Victor Hugo, parcelle 75 :

Surface de la parcelle:	325 m²
Nombre de logements :	22
M² SDP de logements:	742 m²
Nombre de commerces:	4
M² SDP commerces	236 m²
Total SDP	978 m²

4 rue du Four Bécard, parcelle 84 :

Surface de la parcelle:	554 m²
Nombre de logements bat A :	9
M² SDP de logements:	318 m²
Nombre de logements bat B :	7
M² SDP de logements:	175 m²
Nombre de commerces:	1
M² SDP commerces	167 m²
Total SDP	660 m²

Secteur Péri- République

1 – ILOT VICTOR HUGO

15 Place Victor Hugo, 4 rue du Four Bécard

Etat existant

15 place Victor Hugo

15 place Victor Hugo

- Façade fortement appauvrie lors d'un ravalement peu sensible,
- Etat très dégradé de la structure, maintien par des étais pour soutenir la façade arrière,
- Imbrication structurelle forte des différentes parties d'immeuble, une démolition partielle nécessiterait une reprise en sous-œuvre importante
- Des logements existants très petits et mono-orientés Nord-Est ou Nord-Ouest et très mal ensoleillés (étroitesse de la cour).

Proposition: Démolition / construction. La construction du 15 VH doit être accompagnée du maintien de gabarit en co-visibilité de la Basilique

4 rue du Four Bécard cour (bâtiment B)

- Partie Ouest du bâtiment en très mauvais état,
- Affaissement de la cour sous le poids massif des étais,
- Immeuble de qualité avec soubassement en pierre de taille,
- La partie Est du bâtiment est en état correct.

Proposition: réhabilitation lourde ou reconstruction à l'identique de la partie Est

4 rue de la Boulangerie (bâtiment A, actuellement en copropriété avec le bâtiment B)

- Façade de belle facture, les matériaux employés nobles (pierre), charpente en bon état,
- Parties communes assez dégradées,
- Accès des logements par la cour du 4 Four Bécard.

Proposition: réhabilitation par les habitants (DUP travaux si nécessaire)

4 Four Bécard rue

4 Four Bécard cour Est du bâtiment

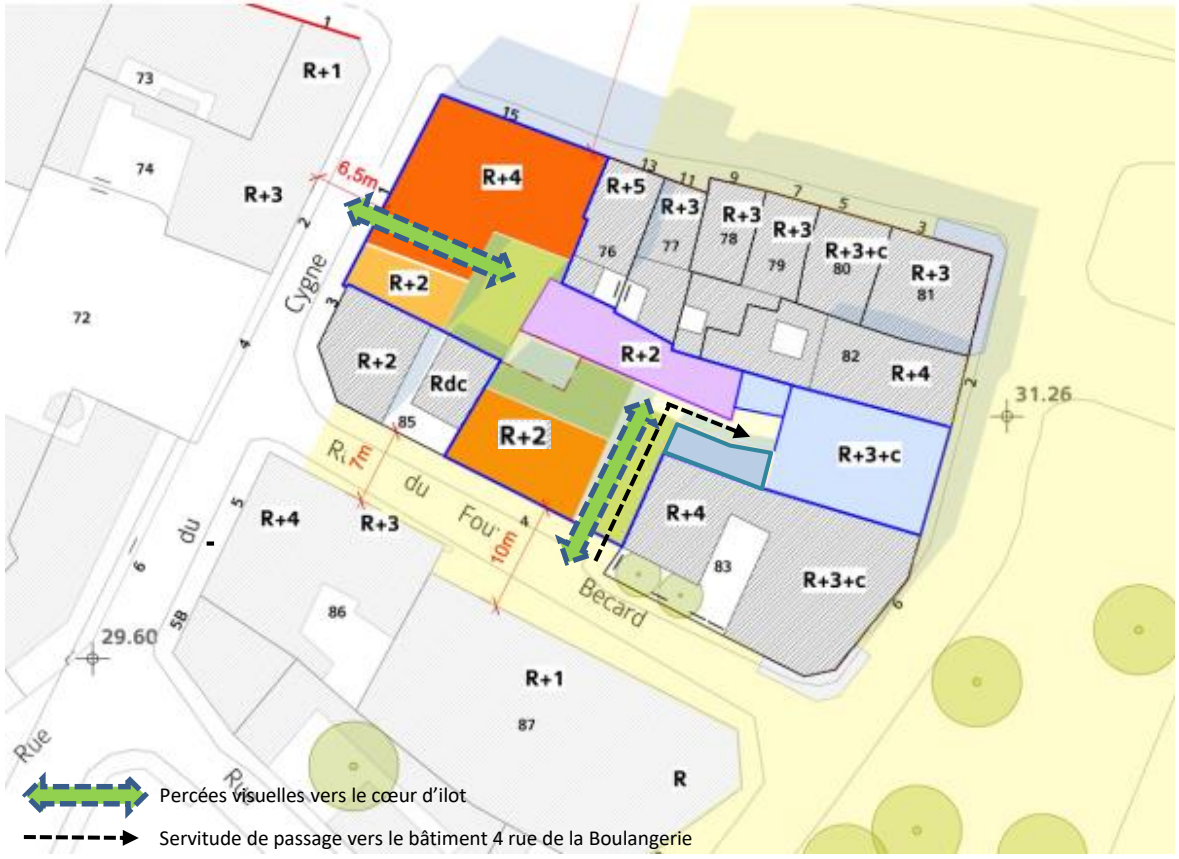
4 rue de la Boulangerie

Secteur Péri- République

1 - VICTOR HUGO

15 Place Victor Hugo, 4 rue du Four Bécard

Proposition



réhabilitation lourde du 4, rue du Four Becard arrière

4, rue de la Boulangerie (travaux copropriété)

Quid du maintien de la cave commune en fonction de la profondeur de celle-ci

Batiments neufs implantés à l'alignement et gabarits variables jouant avec les batiments existants

Ilot de fraîcheur (espace végétalisé et PT)

Périmètre opérationnel

Enjeux et principes

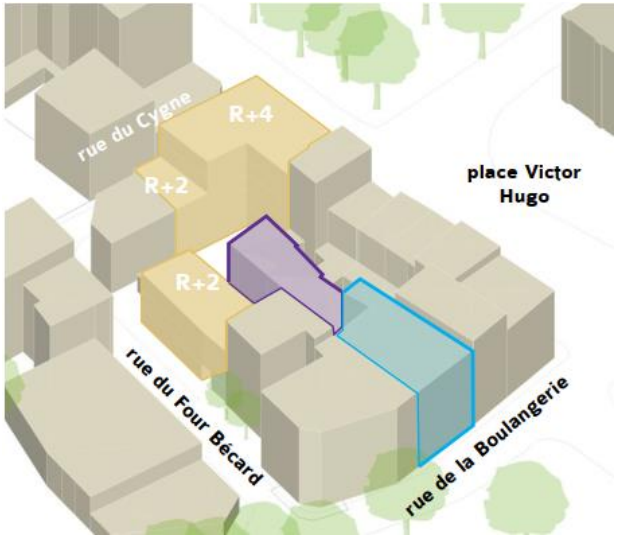
1- Démolition du 15 Victor Hugo – ouvrir le cœur d'ilot, offrir des vues pour les logements existants

2- Reconstruction d'un linéaire commercial sur la place Victor Hugo

2- Rénovation lourde du bâtiment 4 rue du Four Bécard selon état structurel démolition partielle /reconstruction

3- Réhabilitation de l'immeuble au 4, rue de la Boulangerie (travaux de copropriété)

4 - Construction d'un immeuble en façade sur la rue du Four Bécard pour animer l'espace public, préservation d'une percée paysagère entre la rue du Four Bécard et le cœur d'îlot



Extraits fiche de lots Atelier Ruelle version avril 2021

Secteur Péri- République

1 – ILOT VICTOR HUGO

15 Place Victor Hugo, 4 rue du Four Bécard

Evolution / Bilan

Adresse	Type d'intervention	ANRU programme de base acté en 2017					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
15 Victor Hugo et 4 Four Becard rue	démolition constructon	11	812	2	230	DUP Vivien	Accession libre
4 Four bécard (cour)	réhabilitation	6	390	–	–	DUP amén. Valant scission	
Total hors 4 Four Bécar rue		17	1202	2	230		
4 Four bécard (rue de la Boulangerie)	réhabilitation	9	318	1	168	DUP travaux	

Adresse	Type d'intervention	EVOLUTION					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
15 Victor Hugo et 4 Four Becard rue	démolition constructon	14	926	2	192	DUP Vivien	AFL ?
4 Four bécard (cour)	réhabilitation	3	209	–	–	DUP Vivien ou réserve foncière	
Total hors 4 Four Bécar rue		17	1135	2	192		
4 Four bécard (rue de la Boulangerie)	réhabilitation	9	318	1	168	DUP travaux	

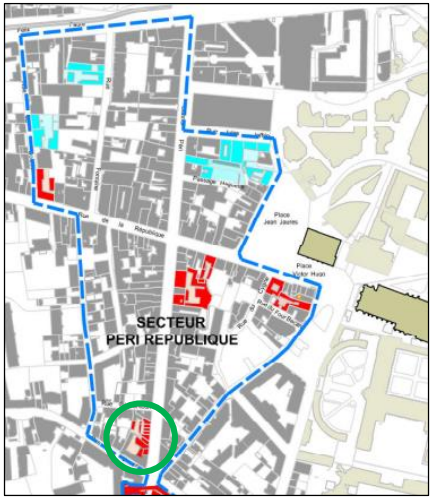
Relogement

15 rue Victor Hugo	**Pas de relogement**	**Bâtiment vide**
4 rue du Four Bécard	**4 ménages à reloger**	**Attente négociations**

2 – ILOT JAMBON

3bis rue du Jambon / 45 à 59 rue Gabriel Péri

Présentation



Plan de situation

L'ilot Jambon,

L'opération dite « Jambon » se situe en bordure Est de l'îlot délimité par la rue des Ursulines, au sud, la rue Emile Connoy, à l'ouest, la rue du Jambon, au nord et la rue Gabriel Péri, à l'Est.

La rue Gabriel Péri, anciennement appelée rue d'Enghien, a été percée en 1740. Avant la création de cet axe majeur du centre historique de Saint-Denis, des couvents occupaient ce secteur : les franges nord et sud de l'îlot étaient construites et le cœur était largement cultivé et planté. Aujourd'hui, il existe une persistance des typologies :

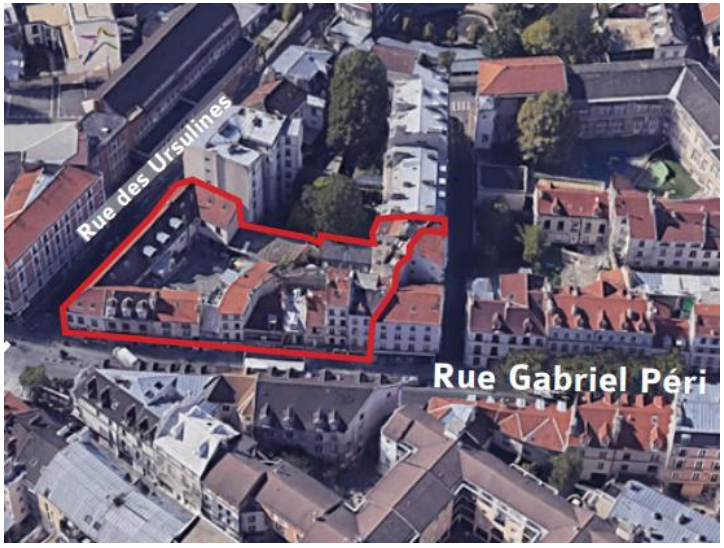
- rurales / villageoises au sud de l'îlot,
- pré-industrielles : constructions du XVIIIème siècle en pan de bois, sur le lotissement de parcelles étroites, en lanière, perpendiculaire à la rue Gabriel Péri, toutefois transformées de façon substantielles par des surélévations au XIXème siècle.

Les façades offrent un rythme haché, aux façades étroites, avec un épannelage du R+1 / R+3 / R+4 où les ruptures d'échelle et de gabarit d'une maison à l'autre apportent une animation du paysage urbain.

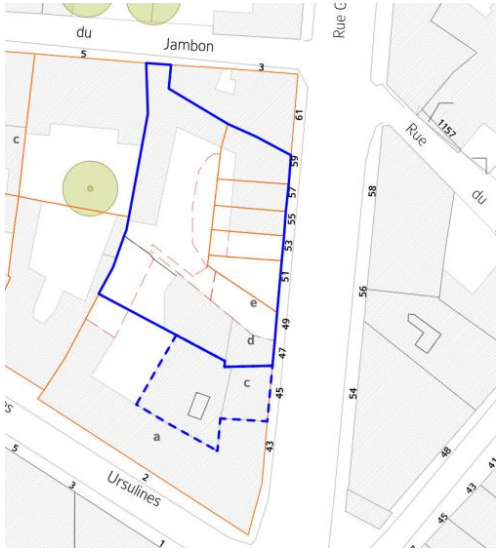
L'opération « îlot Jambon » se concentre sur ce lotissement, situé entre les numéros 45 et 59 rue Gabriel Péri ainsi que les bâtiments dans la cour au 3bis rue du Jambon. La parcelle au 45 rue Gabriel Péri est étudiée mais n'a pas encore été intégrée au bilan de l'opération.

En effet, l'opération a été intégrée au dispositif PNRQAD du fait de la dégradation importante des bâtiments : réseaux fuyards, risque d'effondrement, entraînant l'affaissement ou la chute des mitoyens. Suite à l'analyse des mouvements des bâtiments, l'affaissement du 51-53 Péri et du 3bis Jambon ont provoqué un détachement du bâtiment du 55 Péri et de ses voisins aux 57 et 59.

Initialement, seuls les 51 et 53 rue Gabriel Péri étaient concernés par la résorption des désordres. Puis, la complexité d'intrication des bâtiments a étendu le périmètre des expertises et des études au 3 bis rue du Jambon, bâtiment placard, ainsi que le 45-47-49 rue Péri, liés par des désordres. Seul un traitement de cet ensemble immobilier permettra une sortie des situations de péril.



Périmètre opérationnel



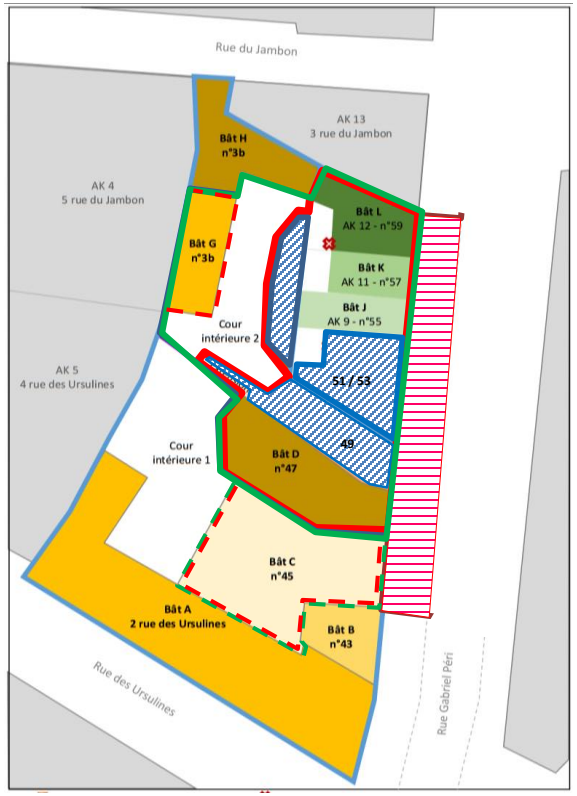
Le périmètre opérationnel: l'existant en chiffres

Surface de la parcelle:	1402 m²
Nombre de logements :	21
M² SDP de logements:	585 m²
Nombre de commerces:	8
M² SDP commerces	441 m²
Total SDP	1 026 m²

2 – ILOT JAMBON

3bis rue du Jambon / 45 à 59 rue Gabriel Péri

Etat existant



49, 51, 53 rue Gabriel Péri

Ces bâtiments ont fait l'objet d'une démolition démarrée en 2019 et achevée en janvier 2020. Ces démolitions on été réalisées en urgence en raison du risque d'effondrement. Des dispositifs de soutien ont été installés sur la mitoyenneté du 47 rue G. Péri.

55, 57,59 rue Gabriel Péri

Les 3 immeubles se soutiennent et impliquent une intervention dans une même temporalité pour l'ensemble des bâtis.
Les 57 et 59 rue G. Péri présentent un état très dégradé de la structure, et sont en totalité étayés. L'état des deux bâtiments est alarmant (décrochement des façades agrandissement des fissures, etc.). Les logements existants sont petits et mono-orientés, les planchers ne règnent pas entre les bâtis. Les audits techniques et structurels (57 et 59) identifient un volume de travaux pour pallier aux risques très importants et difficilement entreprenables (coûts, complexité, faisabilité). En raison de l'état, et de la dangerosité des bâtiments, la démolition de ces immeubles apparait inévitable et à mener dans les plus brefs délais. L'acquisition du 57 rue G. Péri et du 47 rue G. Péri nécessitent la prise d'un arrêté de péril (prévu au 3ème trimestre 2021 pour l'ensemble des immeubles de l'ilot Jambon) qui permettra d'enclencher une procédure d'acquisition rapide pour la Soreqa.

Proposition: Démolition (Permis obtenus)

45, 47 rue Gabriel Péri

Les deux immeuble sont imbriqués, l'accès au logement du 47 se fait par le 45. les 2 constructions sont très dégradées, 80cm d'eau stagne dans les sous sols depuis des années, sans que des pompes en arrivent à bout.

Proposition: Démolition

Périmètre de sécurité
Démolitions réalisées
Périmètre démolitions
Périmètre opérationnel

45, 47 rue G. Péri

49, 51, 53 rue G. Péri

45, 47 rue G. Péri

Façade arrière du 57 rue G. Péri

2 – ILOT JAMBON

3bis rue du Jambon / 45 à 59 rue Gabriel Péri

Enjeux et principes

Du fait de l'état de dégradation très avancé de nombreux bâtiments, et de l'imbrication très forte des ensembles immobiliers, il est proposé de démolir les 47, 55, 57, 59 rue Gabriel Péri, les 49, 51 et 53 étant déjà démolis. Cela permettra de réorganiser le foncier en organisant la scission de la copropriété des Ursulines

Les bâtiments et annexes implantés en cœur d'ilot du 3 bis rue Jambon sont démolis sans reconstruction.

Les bâtiments neufs seront érigés sur différentes hauteurs créant un découpage de la skyline s'inspirant de l'existant.
Le cœur d'ilot agrandi sera végétalisé.

L'acquisition du 45 rue G. Péri permettrait la résorption de l'insalubrité sur l'ensemble de l'ilot .

L'acquisition des pavillons en fond de parcelle, permettrait de réduire les servitudes vis-à-vis du 3 bis rue Jambon, et d'agrandir le cœur d'ilot paysagé.

2 – ILOT JAMBON

3bis rue du Jambon / 45 à 59 rue Gabriel Péri

Adresse	Type d'intervention	ANRU programme de base acté en 2017					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
47,59 rue Gabrielle Péri 3bis Jambon cour 1	démolition construction	8	600	3	264	DUP de droit commun valant scission	Accès. libre vente com. à la foncière
Total Périmètre actuel		8	600	3	264		

Adresse	Type d'intervention	EVOLUTION					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
47,59 rue Gabriel Péri 3bis Jambon cour 1	démolition construction	12	776	surface divisible	200	DUP Vivien	Accès. libre vente com. à la foncière
Total Périmètre actuel		12	776	_	200		
Option: 45 rue Gabriel Péri (non budgété)	démolition construction	1	47	1	62	DUP Vivien	Accès. libre vente com. à la foncière
Total		1	47	1	62		
Total Périmètre étendu au 45 rue G. Péri		13	823	_	262		

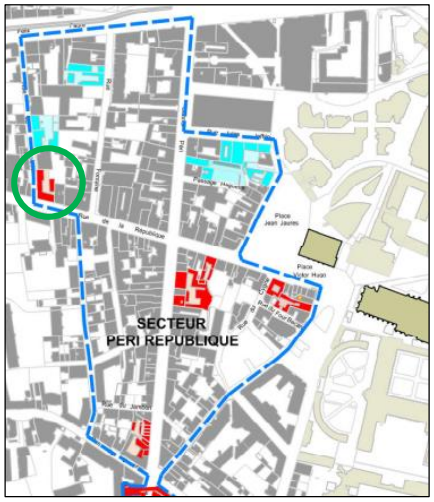
Relogement

45,59 rue Gabriel Péri 3bis Jambon cour 1	**6 relogements à réaliser**	**immeubles vides**

3 – ILOT REPUBLIQUE

48 rue de la République

Présentation



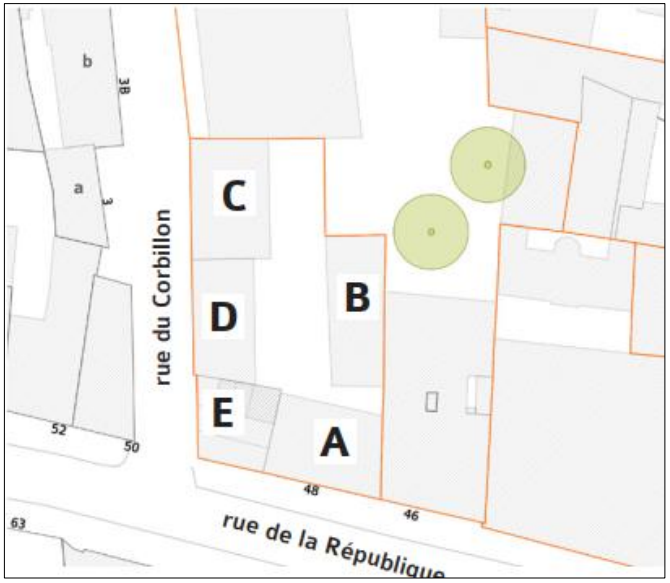
Plan de situation

L'ensemble immobilier sis 48 rue de la République est située en plein cœur du centre-ville historique à l'angle des rues de la République et du Corbillon. Le parcellaire a très peu été modifié au fil du temps, le bâtiment rue de la République (A et E) est un des plus anciens de la rue. D'une architecture «villageoise», érigé début XVIIIème, il crée une transition entre le n° 46 et le bâtiment E à l'angle des deux rues.

Cette copropriété est bien connue des services de la ville, puisque les premières procédures d'insalubrité remontent aux années 1990. Elle a depuis fait l'objet d'un accompagnement renforcé dans le cadre de l'OPAH-RU (2011-2015) mise en œuvre sur le centre-ville en appui au PNRQAD. Malgré ce dispositif de suivi/animation assuré par URBANIS, cette copropriété n'a pas, faute de moyens financiers, réussi à engager de processus de redressement. La dégradation des parties communes et privatives a alors amené la ville à engager dès 2015 une procédure d'insalubrité globale.

L'intervention des forces de l'ordre sur le bâtiment C, le 18 novembre 2015, suite aux attentats du 15 novembre a définitivement compromis les chances de redressement de cette copropriété, qui a été évacuée dans sa totalité suite à cet évènement.

Périmètre opérationnel



Le périmètre opérationnel en chiffres

48 République, parcelle 47:

Surface de la parcelle:	677 m²
Nombre de logements :	38
M² SDP de logements:	1086 m²
Nombre de commerces:	5
M² SDP commerces	300 m²
Total SDP	977 m²

3 – ILOT REPUBLIQUE

48 rue de la République

Etat existant

Rue de la République

Rue de la République (A et E)

Cet immeuble est un des plus anciens de la rue de la République et a été plusieurs fois remanié en particulier dans la partie mitoyenne du bâtiment D. Le bâtiment est très dégradé: humidité, installation électrique et plomberie hors service…logements insalubres.

Il est très probable que les planchers des constructions A et E règnent : alignement des ouvertures, accès par des cages d'escalier communes.

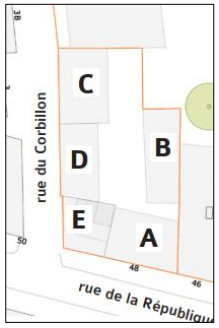
Rue du Corbillon (B, C, D)

La façade des immeubles C et D sur la rue du Corbillon est uniforme. Un des deux immeubles a vraisemblablement été construit comme extension de l'autre.

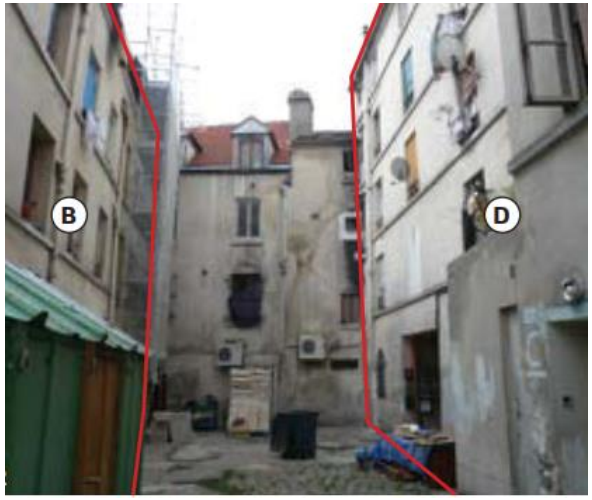
Le bâtiment B, très étroit (6m environ) est mono-orienté Ouest et ne bénéficie que de peu d'ensoleillement direct. En cœur d'Ilot la cour est fortement dégradée et les vis-à-vis entre façades sont très proches.

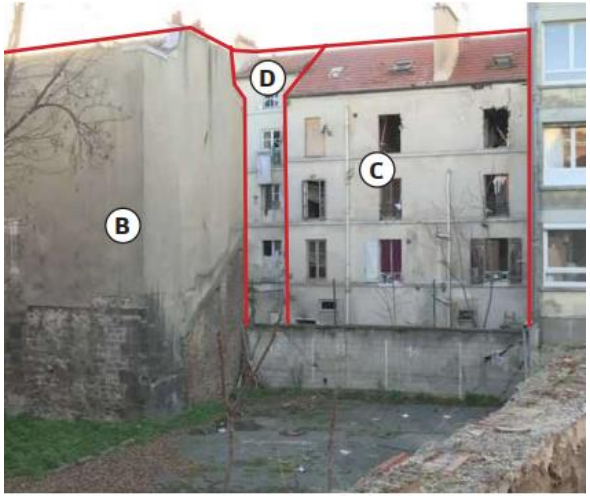
Aujourd'hui l'ensemble est très dégradé, et partiellement étayé. L'ensemble immobilier a été évacué suite à l'intervention des forces de l'ordre le 18 novembre 2015 qui ont donné l'assaut dans un appartement du bâtiment C.

L'ensemble immobilier est vide de toute occupation.



Rue du Corbillon





Cœur d'Ilot

3 – ILOT REPUBLIQUE

48 rue de la République

Proposition Hypothèse A

Conservation des deux corps de bâtiment sur la rue de la République

réhabilitation lourde des deux corps de bâtiment donnant sur la rue de la République

Batiments neufs implantés à l'alignement et gabarits variables jouant avec les batiments existants

Ilot de fraîcheur (espace végétalisé et PT)

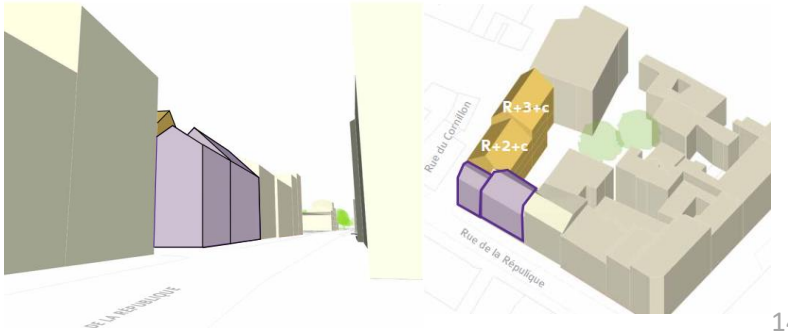
Périmètre opérationnel

Points forts

1) Démarche patrimoniale
   - Une opération témoignant des « différents âges » de la ville : Réhabilitation et redistribution intérieure des derniers témoins des origines d'urbanisation de la rue de la République en sa période «villageoise »,
   - Co-visibilité avec la Basilique et le bâtiment de la Poste (façade en pierre de taille de style « IIIème République »),
   - Préservation des disparités volumétriques très spécifique de la rue de la République sur un axe majeur dionysien,
   - Possibilité d'une opération exemplaire mixant la réhabilitation / redistribution et de la construction neuve, très contemporaine
2) Démarche environnementale
   - Un ensoleillement plus favorable du cœur d'îlot (conservation des immeubles plus bas le long de la République et leur faible épaisseur, préservation d'une part plus importante en pleine terre)

Points faibles

1) Opérationnalité
   - Capacité constructive inférieure à l'hypothèse d'une démolition / reconstruction totale
   - Degré de complexité plus élevé : réhabilitation de deux immeubles qui ne sont pas aux normes du logement actuel (distribution intérieure, alimentation électrique et fluides…)



3 – ILOT REPUBLIQUE

48 rue de la République

Proposition Hypothèse B

Démolition totale et reconstruction neuve

Batiments neufs implantés à l'alignement et gabarits variables jouant avec les batiments existants

Ilot de fraîcheur (espace végétalisé et PT)

Points forts

1) Renouvellement de l'image architecturale
   - une opération de construction neuve qui favorise le renouvellement de l'image architecturale de la rue de la République

2) Opérationnalité
   - Capacité constructive supérieure à l'hypothèse d'une conservation / réhabilitation partielle avec un degré de complexité moindre.

Points faibles

1) Démarche patrimoniale
   - Effacement de la silhouette spécifique à l'angle de la rue de la République et du Corbillon et suppression de témoins de la fabrication et la mixité des âges de la ville.
   - Nécessité d'un accord de l'ABF sur la démolition rue de la République

3 – ILOT REPUBLIQUE

48 rue de la République

Adresse		ANRU programme de base acté en 2017					
	Type d'intervention	Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
48 rue de la République	démolition constructon	26	1871	5	300	DUP Vivien	Accession sociale
TOTAL		26	1871	5	300		

Adresse	EVOLUTION Hypothèse A Réhabilitation des bâtiments sur la rue de la République						
	Type d'intervention	Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
rue de la République	réhabilitation	4	269	2	119	DUP Vivien	Accession sociale ou BRS
rue du Corbillon	construction neuve	11	705	1	100		
Total		15	974	3	219		

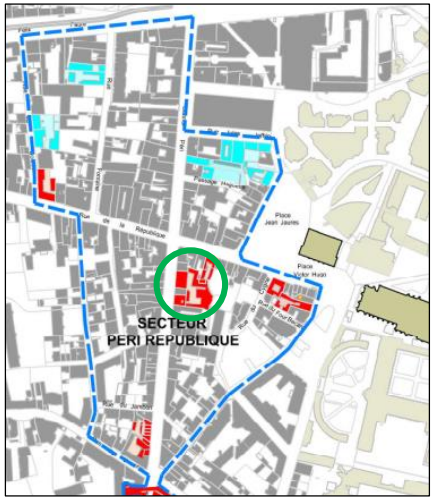
Adresse	EVOLUTION Hypothèse B Démolition reconstruction						
	Type d'intervention	Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
48 rue de la République	Construction neuve	24	1540	2	200	DUP Vivien	Accession sociale
TOTAL		24	1540	2	200		

Relogement

48 rue de la République	**Pas de relogement**	**immeubles vides**

4 – ILOT DU CYGNE

72 et 76 rue Gabriel Péri, 21 rue de la République (partiel)

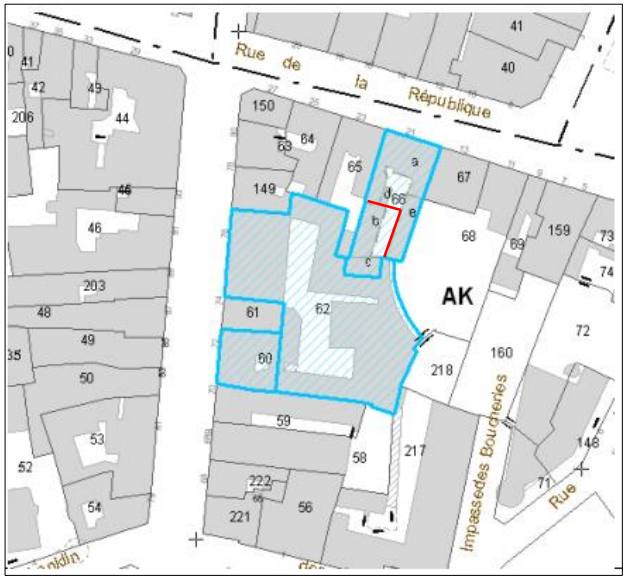


Plan de situation

L'îlot du Cygne

L'îlot du Cygne est situé en plein cœur du centre le plus ancien de la ville à quelque centaines de mètre de la Basilique et de l'école de la Légion d'Honneur. La parcelle du 76 rue Gabriel Péri est étroitement imbriquée avec la parcelle du 21 rue de la République. Les bâtiments érigés sur ces parcelles témoignent, au travers d'un patrimoine exceptionnel, du passé industriel du cœur de Saint-Denis, avec la présence notamment, d'un lavoir, d'un fouloir, d'un séchoir composant les éléments d'une ancienne manufacture qui fonctionnait en lien avec l'ancienne rivière du Croult. Ce complexe est remarquable de par le jeu de volumes, les nombreuses assises en pierre de taille, et le témoignage architectural du site. Cet ensemble immobilier régi sous le statut de la copropriété a pâti d'un manque d'entretien manifeste depuis de très nombreuses années. Un temps squatté, l'ensemble immobilier du 76 rue Gabriel Péri a été évacué par l'Etat en 2011 en application d'un arrêté d'insalubrité.

Périmètre opérationnel



Le périmètre opérationnel en chiffres

72 rue du Gabriel Péri, parcelle 60 :

Surface de la parcelle:	181 m²
Nombre de logements	10
M² SDP de logements:	353 m²
Nombre de commerces:	3
M² SDP commerces	97 m²

76 rue Gabriel Péri, parcelle 62 :

Surface de la parcelle:	1331 m²
Nombre de logements	39
M² SDP de logements:	1343 m²
Nombre de commerces:	3
M² SDP commerces	188 m²

21 rue de la République (bât. b et c), parcelle 66 :

Surface de la parcelle:	45 m²
Nombre de logements	3
M² SDP de logements:	72 m²

4 – ILOT DU CYGNE

72 et 76 rue Gabriel Péri, 21 rue de la République (partiel)

76 rue Gabriel Péri

72 rue Gabriel Péri

76 rue Gabriel Péri

Les tensions et dysfonctionnements au sein de la copropriété n'ont pas permis d'engager la mise en œuvre d'un programme de travaux. Grevé de nombreuses procédures de péril, et d'insalubrité, les bâtiments sont très lourdement endommagés.

Placé sous administration judiciaire, cet ensemble immobilier demeure aujourd'hui vide de toute occupation.

L'ensemble immobilier est accessible depuis peu, cela a permis à la Soreqa d'intervenir pour sécuriser et nettoyer le terrain et ainsi faire intervenir un géomètre dont les plans seront la base pour réaliser une étude de faisabilité.

72 rue Gabriel Péri

Le bâtiment est dans un état de délabrement et d'insalubrité avancé.

21 rue de République

Une partie du bâtiment B du 76 G. Péri est accessible par le 21 République. L'acquisition du bâtiment en fond de parcelle permettra de regrouper l'ensemble du bâtiment B et de réhabiliter ou reconstruire le bâtiment en fond de parcelle.

76 rue Gabriel Péri, Cœur d'ilot

21 rue de la République: bâtiment B et fond de cour

72 rue Gabriel Péri

4 – ILOT DU CYGNE

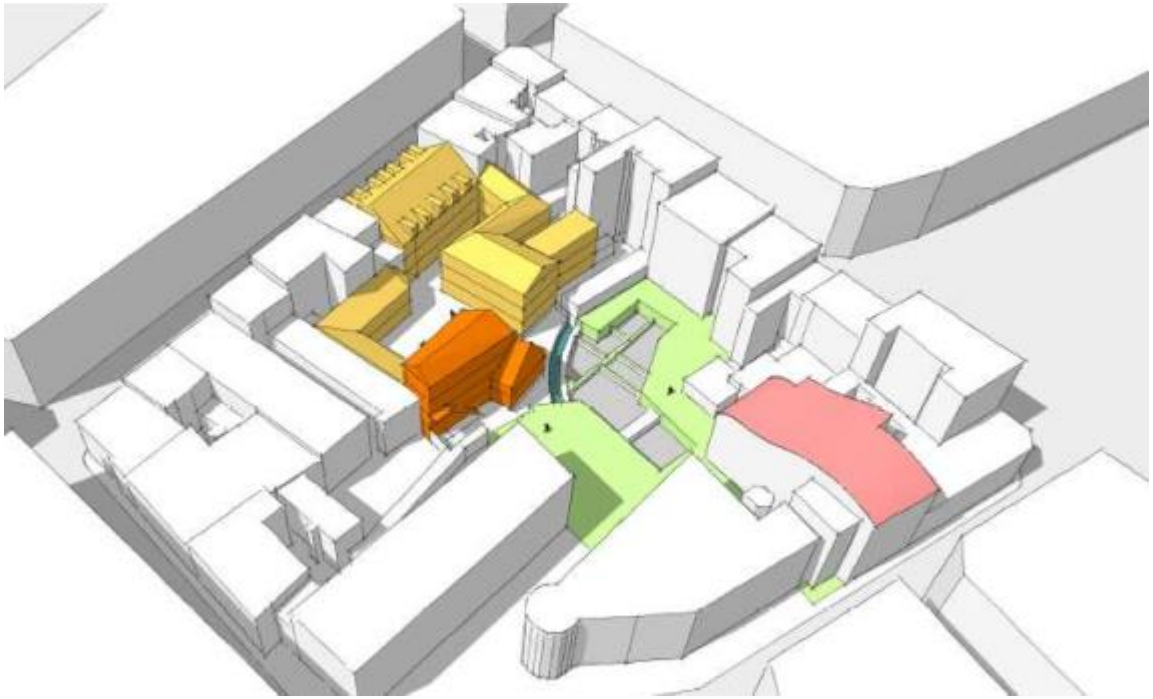
72 et 76 rue Gabriel Péri, 21 rue de la République (partiel)

Enjeux et principes :

Réhabilitation lourde et patrimoniale

Les différents rapports d'expertise réalisés dans le cadre des procédures administratives ou des études urbaines concluent tous aux risques importants d'effondrement des éléments structurels et au décrochement d'éléments de façade ou de couverture. Cependant, la nécessité de conserver ce patrimoine vivant, implique nécessairement la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation lourde, avec par ailleurs la perspective de restauration du complexe lavoir / fouloir / séchoir.

La démolition reconstruction de l'immeuble 72 Péri, et le rattachement du bâtiment du fond de cour du 21 rue de la République sont envisagés dans le cadre de ce projet de restructuration patrimoniale.

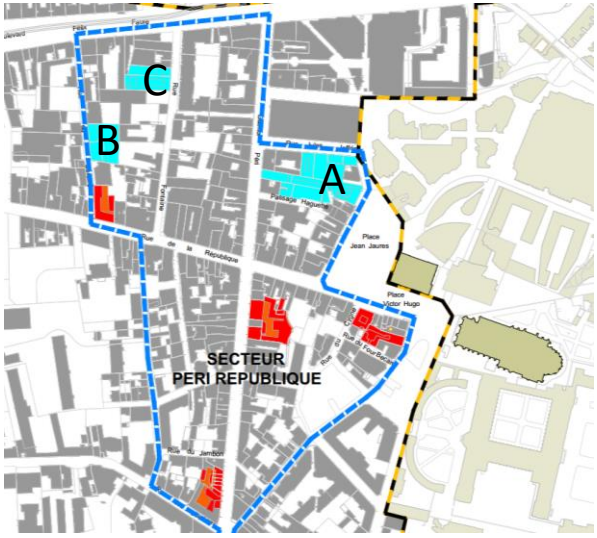


4 – ILOT DU CYGNE

72 et 76 rue Gabriel Péri, 21 rue de la République (partiel)

Adresse	Type d'intervention	ANRU programme de base acté en 2017					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
72 Péri	Réhabilitation	6	353	1	97	DUP Vivien	Accession libre ou LLI DIGNEO
76 Péri	démolition construction	30	1890	1	130	DUP Vivien	Accession libre ou LLI DIGNEO
21 République	Réhabilitation	2	72			Amiable	Accession libre ou LLI DIGNEO
Total Périmètre actuel		38	2315	2	227		

Secteur Péri République

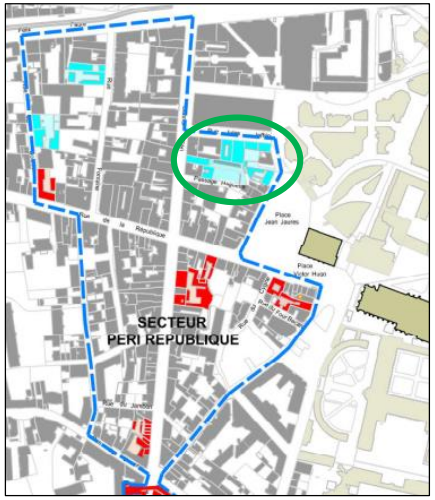


NPNRU

- 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 Chateaudun
- I : Ilot Denfert Rochereau
- J : Ilot Raspail Samson

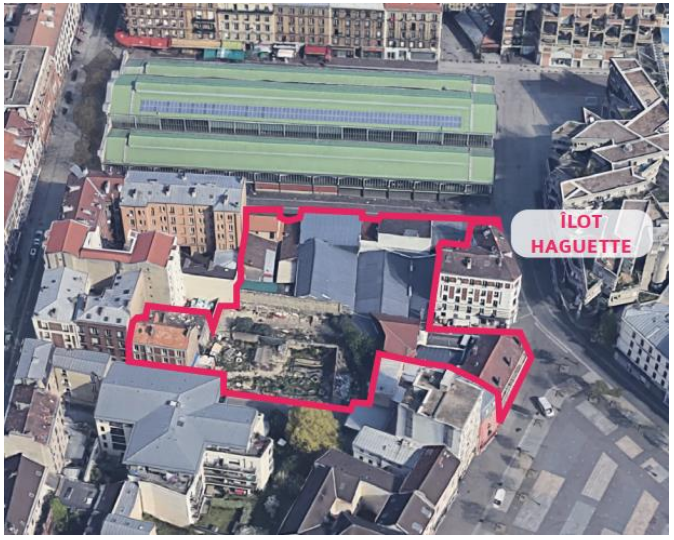
A – ILOT HAGUETTE

90 rue Gabriel Péri, 4/12 rue Jules Joffrin,
15 place Jean Jaurès, 3/5 Passage Haguette



Plan de situation

L'ilot d'une emprise foncière de 3 232 m² est délimité par deux rues, un passage et une place publique. Il présente une densité moyenne et un parcellaire très irrégulier issu des diverses restructurations de l'îlot au cours du temps ainsi qu'à l'obturation du Croult (rivière souterraine traversant Saint-Denis). L'îlot est représentatif des évolutions morphologiques de l'histoire de Saint-Denis : anciens fossés des remparts, traces du Croult, ancienne manufacture devenue maison de répression, percement de la rue d'Enghien en 1740 devenue ensuite la rue Gabriel Péri, création de la rue Jules Joffrin (avec l'implantation du marché) et du passage Haguette à la fin du XIXème siècle. De ce fait, cet ilot est caractérisé par un parcellaire morcelé suite aux différentes modifications dans le temps, et à la présence d'un bâti hétérogène d'époques différentes. La face nord est dédiée principalement au commerce du marché, avec la présence d'un linéaire déqualifié. L'îlot comprend une copropriété dégradée sur la rue G. Péri, grevée de plusieurs procédures. Le traitement de cet îlot répond d'une part au traitement de problématiques d'insalubrité, mais également à un objectif de redynamisation et de requalification commerciale et urbaine, en lien avec la restructuration du marché forain de Saint-Denis , de la galerie commerciale Basilique et de la place Jean Jaurès.



Périmètre opérationnel

Le périmètre opérationnel en chiffres

15 place Jean Jaurès, parcelle U48
3, 5 Passage Haguette , parcelles, U28, U29
4,6,8,10,12 rue J. Joffrin, Parcelles U24, U25, U50, U51, U 255

Surface des parcelles :	2902 m²
Nombre de logements	12
M² SDP de logements:	555 m²
Nombre de commerces:	11
M² SDP commerces	1685 m²
Total SDP	2240 m²

90 rue Gabriel Péri, parcelle U254

Surface de la parcelle:	330 m²
Nombre de logements	43
M² SDP de logements:	721 m²
Nombre de commerces:	1
M² SDP commerces	190 m²
Total SDP	520 m²

Secteur Péri- République

A – ILOT HAGUETTE

90 rue Gabriel Péri, 4/12 rue Jules Joffrin,
15 place Jean Jaurès, 3/5 Passage Haguette

Etat existant

15 place Jean Jaurès

10-12 rue Jules Joffrin

Démarrage des diagnostics 4ème trimestre 2021

3 passage Haguette : aménagement pour l'extension du jardin partagé (Juin 2021)

6, 8 rue Jules Joffrin

4 rue Jules Joffrin

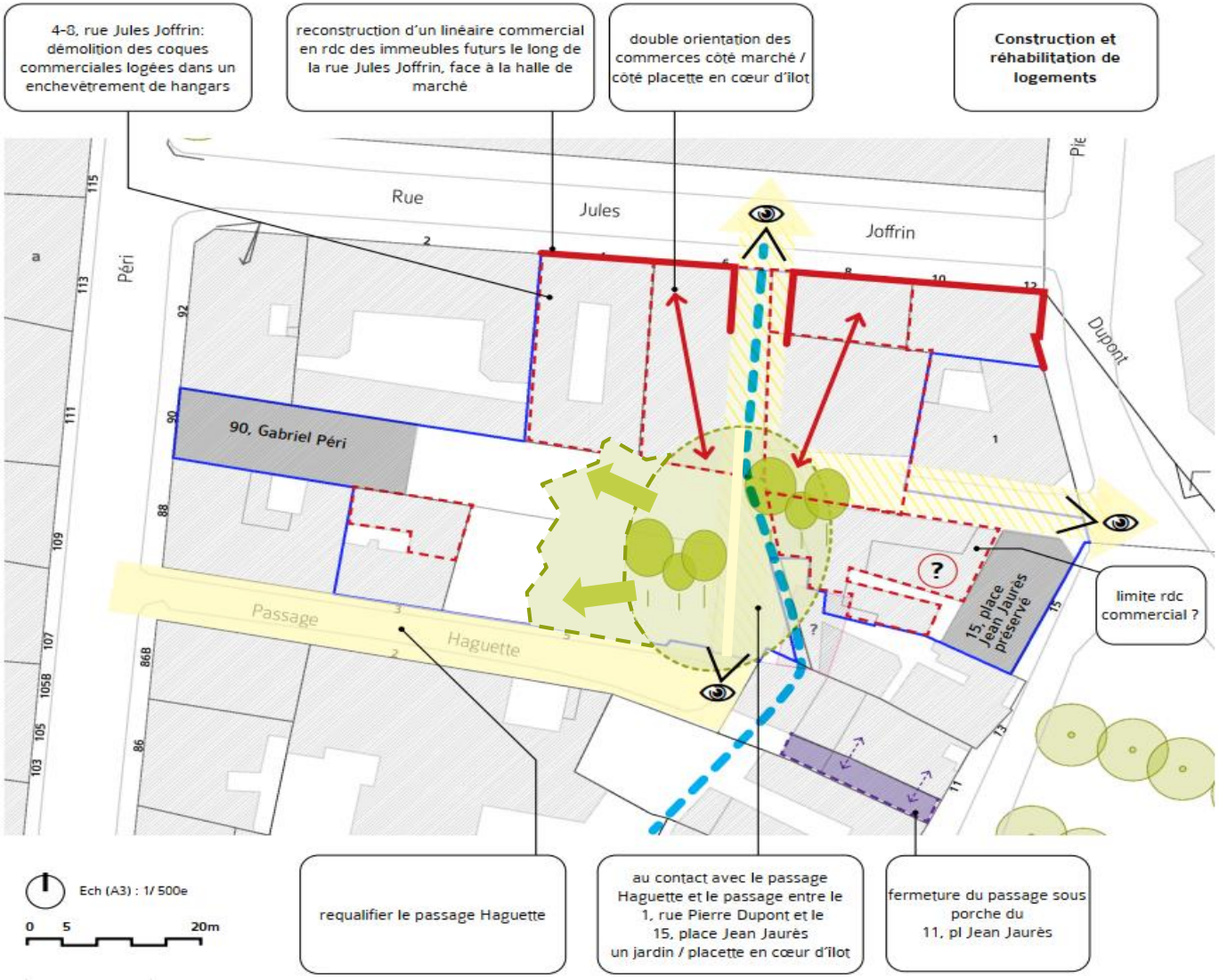
passage Haguette

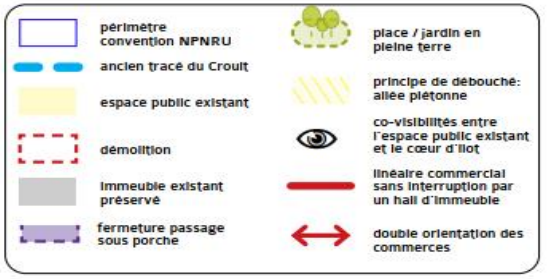
90 rue Gabriel Péri

A – ILOT HAGUETTE

90 rue Gabriel Péri, 4/12 rue Jules Joffrin,
15 place Jean Jaurès, 3/5 Passage Haguette

Proposition
Les grandes orientations





Enjeux et principes

1. Le bien-être en Ville
2. Témoignage de l'histoire de la Ville
3. Lisibilité de la trame urbaine, évidence et confort des parcours piétons
4. Développer des logements dans la profondeur de l'îlot, au calme
5. Des variations de hauteur, une silhouette découpée

A – ILOT HAGUETTE

90 rue Gabriel Péri, 4/12 rue Jules Joffrin,
15 place Jean Jaurès, 3/5 Passage Haguette

Adresse	Type d'intervention	ANRU programme de base acté en 2017					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
90 Péri rue	Réhabilitation	10	721	1	190	Vivien	Accession libre
15 Place Jean Jaurès	Démolition construction	10	765	1	150	DUP aménagement	Accession libre
4-6-8-10-12 rue Jules Joffrin	Démolition construction	34	2555	4	550	DUP aménagement	Logements sociaux
3-5 Passage Haguette	Réhabilitation/ Démolition Construction	20	1500	0	0	Plaine commune	Accession libre
Total Périmètre actuel		74	5541	6	890		

Adresse	Type d'intervention	EVOLUTION - Fourchette Haute					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
90 Péri rue	Réhabilitation	10	721	1	190	Vivien	Accession libre
15 Place Jean Jaurès	Réhabilitation	10	116	2	385	DUP aménagement	Accession libre
4-6-8-10-12 rue Jules Joffrin et arriere 15 place Jean Jaures	Démolition construction	50	3687	4	916	DUP aménagement	Logements sociaux
3-5 Passage Haguette	Démolition construction	9	659	0	0	Plaine commune	Accession libre
Total		79	5183	7	1491		

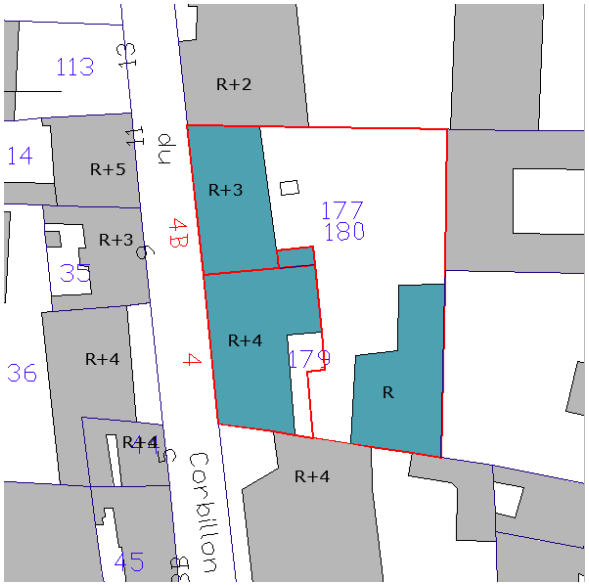
Adresse	Type d'intervention	EVOLUTION - Fourchette Basse					
		Logements		Commerces		Mode d'acquisition	Type programme
		Nb	m² SDP	Nb	m²SDP		
90 Péri rue	Réhabilitation	10	721	1	190	Vivien	Accession libre
15 Place Jean Jaurès	Réhabilitation	10	116	2	385	DUP aménagement	Accession libre
4-6-8-10-12 rue Jules Joffrin et arriere 15 place Jean Jaures	Démolition construction	43	3137	4	916	DUP aménagement	Logements sociaux
3-5 Passage Haguette	Démolition construction	10	659	0	0	Plaine commune	Accession libre
Total		73	4633	7	1491		

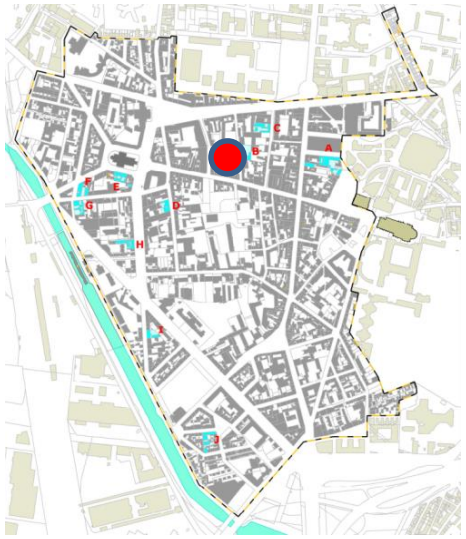
Existant

Secteur Péri- République

B – CORBILLON

4 et 4 bis rue du Corbillon





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Contrairement au linéaire commercial très animé de la rue de la République, la rue Corbillon reflète une ambiance résidentielle et apaisée. Le constat visuel et la consultation des études techniques démontrent des états de dégradation très variés sur cet îlot.

La copropriété sise au 4 bis rue Corbillon présente une situation sanitaire et structurelle très préoccupante. Le bâtiment sur rue a fait l'objet de divisions illégales de logements, et les dépendances en fond de cours ont progressivement été transformées en habitation. Les multiples tentatives d'accompagnement au redressement de cet ensemble immobilier n'ont abouti à aucun résultat significatif.

Le niveau de dégradation nécessite la mise en œuvre d'une opération publique pour résorber durablement l'insalubrité et diversifier l'offre de logements sur ce secteur qui offre une opportunité intéressante de restructuration.

PROCEDURES

Arrêté d'urgence sur les équipements commune (L 129) en date du 16 janvier 2014
Mise en demeure de péril imminent en janvier 2016
Arrêté d'insalubrité irrémédiable sur les bâtiments B et C du 4 bis Corbillon en date du 7 juillet 2017

Les boxes implantés en fond de cour ont progressivement été utilisés à usage d'habitation.
Procédure en insalubrité à lancer sur le 4bis Corbillon.

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	Z179	4 rue du Corbillon	268	22	720	22	1	60
	Z177 Z180	4 Bis rue du Corbillon	907	13	362	13		
	TOTAL		**1175**	**35**	**1082**	**35**	**1**	**60**

B – CORBILLON

4 et 4 bis rue du Corbillon

Existant

4 bis rue Corbillon

4 rue Corbillon

Projet

B – CORBILLON

4 et 4 bis rue du Corbillon

Construction de 26 logements sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

L'état extrêmement dégradé de l'ensemble immobilier du 4 et 4 bis rue du Corbillon, permet d'envisager une opération de recyclage foncier avec l'objectif de réaliser une offre de logements diversifiés.

L'opération immobilière prévoit une démolition-reconstruction, avec un gabarit maximum de R+4, dans la continuité de celui de la copropriété au 2 rue Corbillon.

L'aménageur sera chargé d'instruire une DUP d'aménagement sur les trois parcelles pour permettre la réalisation, après libération du terrain et la revente de charges foncière, d'une opération de logements sociaux.

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

<u>Prises de contact réalisées / estimations domaniales obtenues</u>

<u>Négociations</u>

Pour les deux immeubles : refus ferme de vendre, refus de visite

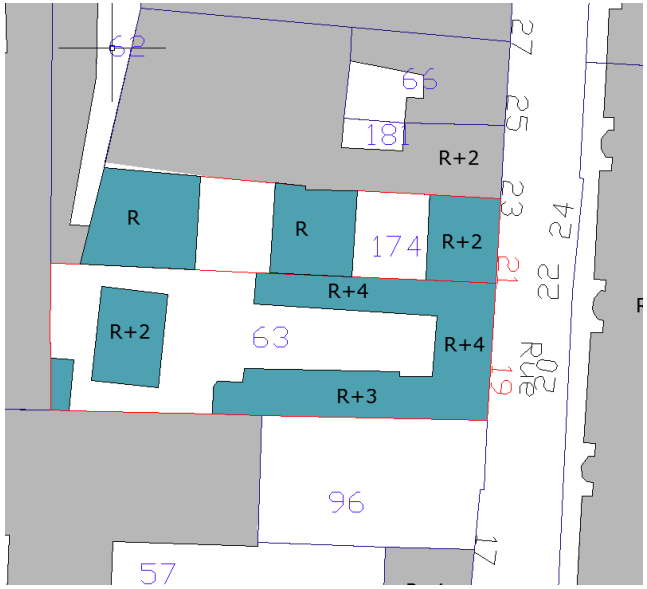
	Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE	CORBILLON	DUP AMENAGEMENT	1185	26	1918	18	0	0	LOGEMENTS SOCIAUX

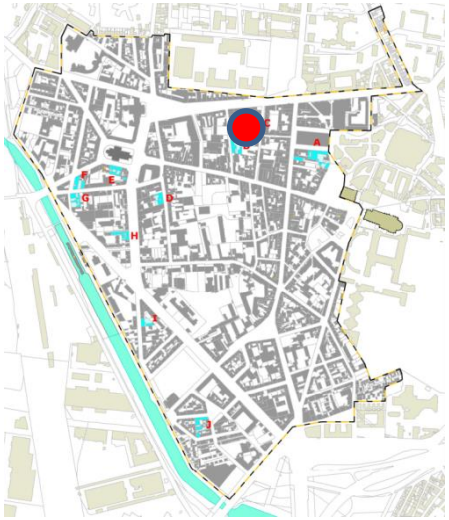
Existant

Secteur Péri- République

C – FONTAINE

19 et 21 rue Fontaine





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Les parcelles au 19-21 Fontaine, situées en plein cœur de centre-ville, représentent une superficie totale de 1 113 m². Dans ce secteur, la profondeur des terrains a permis de nombreuses densifications par des immeubles d'habitation et d'activité en fond de parcelles. Les plans historiques montrent que ces densifications sont intervenues au XIXème siècle .

Contrairement au linéaire commercial très animé de la rue de la République, la rue Fontaine reflète une ambiance résidentielle et apaisée.

Le constat visuel et la consultation des études techniques démontrent des états de dégradation important sur cet îlot. La situation sanitaire et structurelle des immeubles sis 19 et 21 rue Fontaine est extrêmement préoccupante. En effet ces deux immeubles mitoyens présentent un affaissement au niveau de la mitoyenneté. La mise en place d'un dispositif de suivi / animation dans le cadre de l'OPAH-RU entre 2011 et 2015, en particulier en direction de la copropriété du 19 rue Fontaine, n'a pas permis d'aboutir à l'amorce d'un processus de redressement. Aujourd'hui l'engagement d'une intervention publique paraît nécessaire pour résorber cette situation de péril et d'insalubrité

PROCEDURES

19 Fontaine (Z 63)

2012 : un arrêté d'insalubrité avec IH sur un logement

2016 : (10 mars) arrêté de péril imminent

2021 : (5 mars) : arrêté de mise en sécurité avec évacuation de l'immeuble (bâtiment A)

21 rue Fontaine (Z 174) :

2016 : (23 février) arrêté de péril imminent et sur les équipements communs

2017 (6 novembre) arrêté d'urgence L129-3 CCH – évacuation à prévoir

Une procédure en insalubrité ou en péril va être menée concomitamment sur les deux immeubles

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	Z63	19 rue Fontaine rue + cour	383	23	745	23		
		19 rue Fontaine maison	320	1	100			
	Z174	21 rue Fontaine rue	107	5	147			
		21 rue fontaine cour	303	1	191			
	TOTAL		**490**	**28**	**892**	**23**	**0**	**0**

C – FONTAINE

19 et 21 rue Fontaine

Existant

19 rue Fontaine

21 rue Fontaine

19 rue Fontaine cour

Projet

C – FONTAINE

19 et 21 rue Fontaine

Construction neuve et réhabilitation de 9 logements en accession sociale

DESCRIPTIF DU PROJET

En cas de persistance des désordres sur les copropriétés du 19 et 21 rue Fontaine, l'aménageur devra engager une DUP VIVIEN sur le fondement de procédures d'insalubrité irrémédiable ou de péril avec IDH à engager par la MHI de la ville sur les immeubles sur rue.

Une fois le foncier acquis, après remembrement foncier, et libération des terrains, l'aménageur revendra à un opérateur des droits à construire pour reconstituer un programme immobilier de 9 logements en accession sociale à l'alignement de la rue Fontaine.

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

Prises de contact réalisées / estimations domaniales obtenues

Négociations

19 Fontaine : 4 accords obtenus en cours de régularisation

21 Fontaine : refus des offres par les copropriétaires

Acquisitions réalisées

19 Fontaine : La Soreqa possède environ 20% de la copropriété

Point d'alerte

Lancement de la procédure d'insalubrité sur le 19 et 21 Fontaine (expropriation loi Vivien à lancer)

		Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE		FONTAINE	19 rue Fontaine rue + cour DUP VIVIEN	383	7	496	5	0	0	NEUF ACCESSION
			21 rue Fontaine rue DUP VIVIEN	107	2	147	0	0	0	REHABILITATION ACCESSION
			TOTAL	**490**	**9**	**643**	**5**	**0**	**0**	

Architecte coordonnateur: ATELIER RUELLE

ACQUISITIONS FONCIERES PUBLIQUES

NPNRU

D – Catulienne
17-19 rue Catulienne

E – Delaune
5,7,9,11 rue Auguste Delaune
49 rue J. Guesde

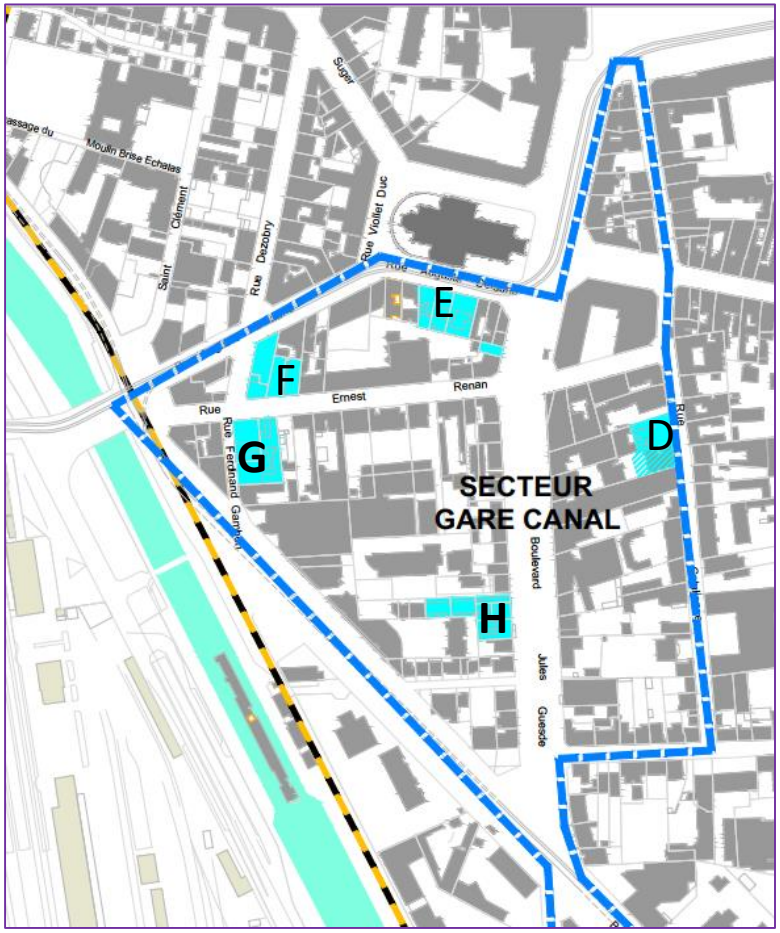
F – Renan-Delaune
24, 24bis, 26 rue Ernest Renan
27 rue Auguste Delaune/2 rue Dézobry

G – Renan-Gambon
31,33 rue Ernest Renan

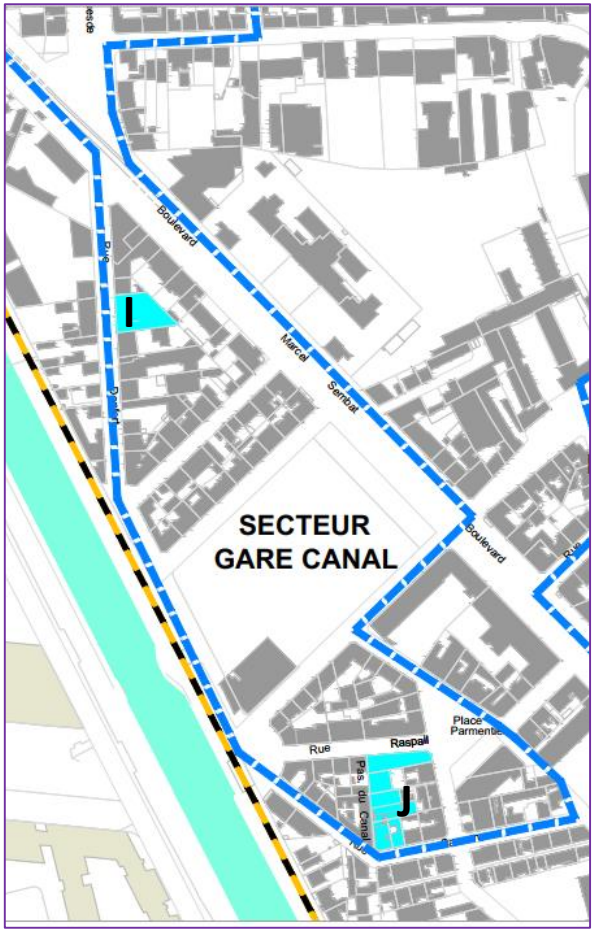
H – Chateaudin
1, 3, 5 impasse Châteaudun
17, 19 boulevard J. Guesde

I – Denfert-Rochereau
7 rue Denfert-Rochereau

J – Raspail-Samson
10, 12 rue Raspail
9, 11 rue Samson
3, 5, 7 passage Compoint
3, 5 passage du Canal



Secteur Gare Canal Nord

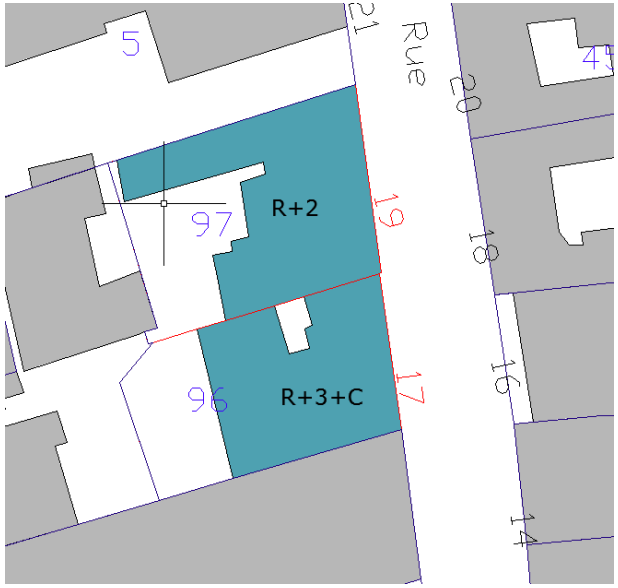


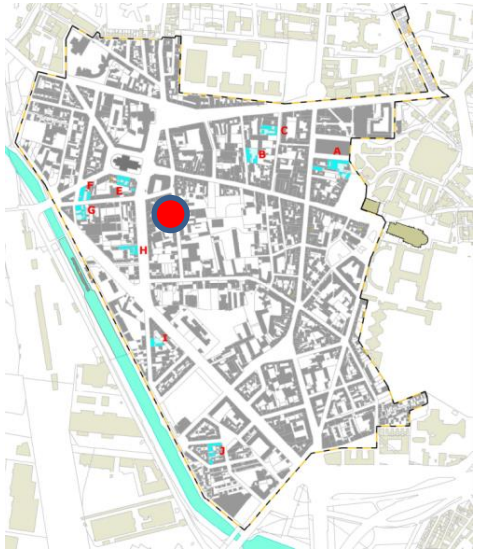
Secteur Gare Canal Sud

D – CATULIENNE

17 et 19 rue Catulienne

Existant





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Les immeubles sis 17 et 19 rue Catulienne sont situés dans une rue résidentielle, calme, à proximité immédiate de l'axe piéton de la rue Gabriel péri, et du secteur Brise Echalas, édifiés à la fin du XIXème siècle.
Ces immeubles, respectivement, de 23 et 8 logements de petite taille (35m²), un moment squattés sont aujourd'hui vides et dans un état de dégradation très avancé.
Le rez-de-chaussée commercial du 19 rue Catulienne, un temps occupé par une pizzeria, n'est plus exploité depuis de très nombreuses années.
Placé sous administration judiciaire depuis 2014, et entravée dans sa gestion par des conflits importants entre copropriétaires, la copropriété n'a été en mesure de réaliser aucun programme de travaux, malgré un accompagnement renforcé de la part de la ville dans l'OPAH-RU 2011-2015.

L'immeuble sis 17 rue Catulienne bien que ciblé comme prioritaire dans le cadre de l'OPAH-RU 2017-2022 , accumule les difficultés et doit faire face à des désordres de structure important qui pourrait l'empêcher de mener à son terme un programme de travaux.

PROCEDURES

19 rue Catulienne : Face au niveau de dégradation avancé, la ville a été contraindre de prendre **en juin 2009 un arrêté de péril imminent** sur les bâtiments rue et cour. Les injonctions faites au syndic et aux copropriétaires restant lettre morte, la ville s'est substituée en réalisant aux frais de la copropriété la dépose d'éléments menaçant de tomber, des travaux de sécurisation électrique, ainsi que la pose d'étais pour consolider certains planchers.

17 rue Catulienne : **deux arrêtés de péril imminent en 2018** dont un arrêté préconisant **une évacuation, réalisée le 14 décembre 2018.**

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	AI96	17 rue Catulienne	384	23	790			
	AI97	19 rue Catulienne	384	8	297		3	221
	TOTAL		**768**	**31**	**1087**	**0**	**3**	**221**

Existant

D – CATULIENNE

17 et 19 rue Catulienne

17 rue Catulienne

19 rue Catulienne

Projet

D – CATULIENNE

17 et 19 rue Catulienne

Réhabilitation de 15 logements sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

A défaut de réalisation des travaux de sortie de péril, l'opérateur engagera, au titre de ses missions, une procédure de DUP Aménagement.

Le projet prévoit un programme global de réhabilitation pour le 17 rue Catulienne et une réhabilitation et surélévation pour le 19 rue Catulienne, permettant la création d'une quinzaine de logements sociaux.

EVOLUTION PROJET AU 18.05.2021

Sortie prévisionnelle du programme NPNRUi

17 rue Catulienne (travaux de réhabilitation propriétaire)

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

Prises de contact réalisées/ domaines saisis

Acquisitions réalisées:

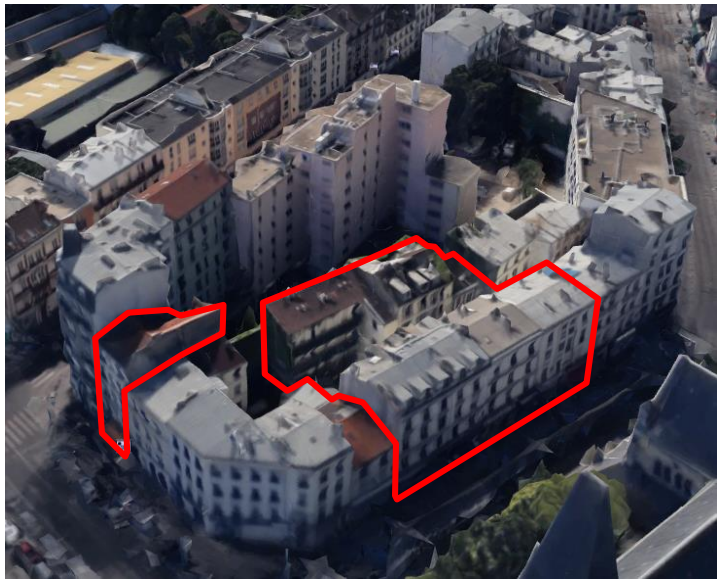
19 Catulienne : la Soreqa possède 75% de la copropriété

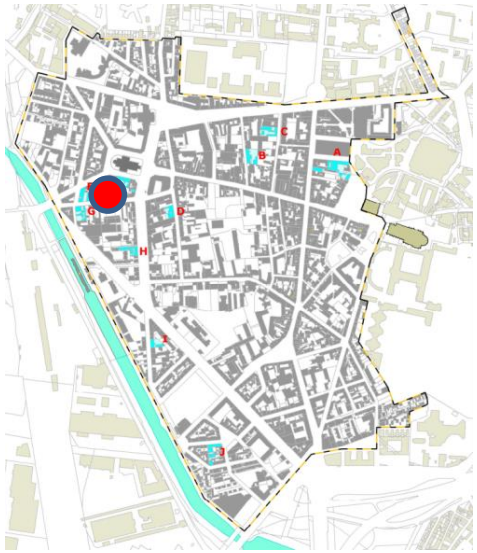
		Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE		CATULIENNE	17 Catulienne DUP AMENAGEMENT	384	10	790	0	0	0	REHABILITATION SOCIAL
			19 Catulienne DUP AMENAGEMENT	107	5	375	0	2	180	REHABILITATION SOCIAL
			TOTAL	**491**	**15**	**1165**	**0**	**2**	**180**	

E – DELAUNE

5,7,9,11 rue Auguste Delaune, 49 rue Jules Guesde

Existant





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Les ensembles immobiliers concernés par cette opération, sont caractéristiques des immeubles industriels construits au début du XXème siècle dans ce quartier pour loger les ouvriers arrivés massivement à Saint-Denis à cette période. Ils sont intégrés dans un linéaire bâti constitué et cohérent, faisant face à l'église neuve de Viollet-le-Duc et à proximité du Théâtre Gérard Philippe

Les 4 parcelles concernées par cette opération sont situées dans quartier Brise Echalas. Ce secteur, positionné au nord du centre-ville, a fait l'objet d'une intervention renforcée dans le cadre du PNRQAD entre 2011 et 2016.

Cependant, l'importance des moyens financiers mobilisés pour la résorption de l'habitat dégradé sur cette période n'a pas permis de traiter toutes les poches d'insalubrité. C'est le cas en particulier de ces adresses, qui ont pourtant fait l'objet d'un suivi particulier mis en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU. Aussi le traitement de cet ilot s'avère crucial pour, d'une part, apporter une solution pérenne aux risques encourus par les occupants tant sur le plan de leur santé que de leur sécurité, mais également pour achever le processus de requalification engagé sur cet îlot .

Aussi, l'échec constaté en matière de redressement, nécessite la mobilisation de moyens publics plus puissants pour aboutir à la finalisation de la réhabilitation de complète de ce secteur prioritaire.

PROCEDURES

5-7 rue Delaune : hôtel meublé de 42 chambres, avec un café au rez-de-chaussée du 5 rue Delaune : chambres en mauvais état (gros travaux sur le second œuvre à effectuer)

9 rue Delaune : 16 janvier 2017 - arrêté de péril imminent et arrêté sur les équipements communs

13 mars 2018 : **arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter** sur l'ensemble de l'immeuble

11 rue Delaune : **arrêté de péril imminent** le 9 janvier 2014

49 boulevard jules Guesde : indice de dégradation très important (0,58)

des **interdictions d'habitation (IH)** ont été prises pour plusieurs locaux dont la superficie est insuffisante. Ces IH ne semblent pas être respectées

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	AH10	5,7 Rue auguste Delaune	376	42	520	?	2	?
	AH11	9 rue Auguste Delaune	250	9	303	12	2	60
	AH12	11 rue auguste Delaune	224	16	510	13	2	60
	AH5	49 rue Jules Guesde	83	13	212	13	1	?
	TOTAL		**933**	**80**	**1545**	**38**	**7**	**120**

E – DELAUNE

5,7,9,11 rue Auguste Delaune, 49 rue Jules Guesde

Existant

5,7,9,11 rue Auguste Delaune

49 rue Jules Guesde

5,7 rue Auguste Delaune

9 rue Auguste Delaune

11 rue Auguste Delaune

Projet

E – DELAUNE

5,7,9,11 rue Auguste Delaune, 49 rue Jules Guesde

Réhabilitation de 10 logements sociaux et 9 logements en accession

DESCRIPTIF DU PROJET

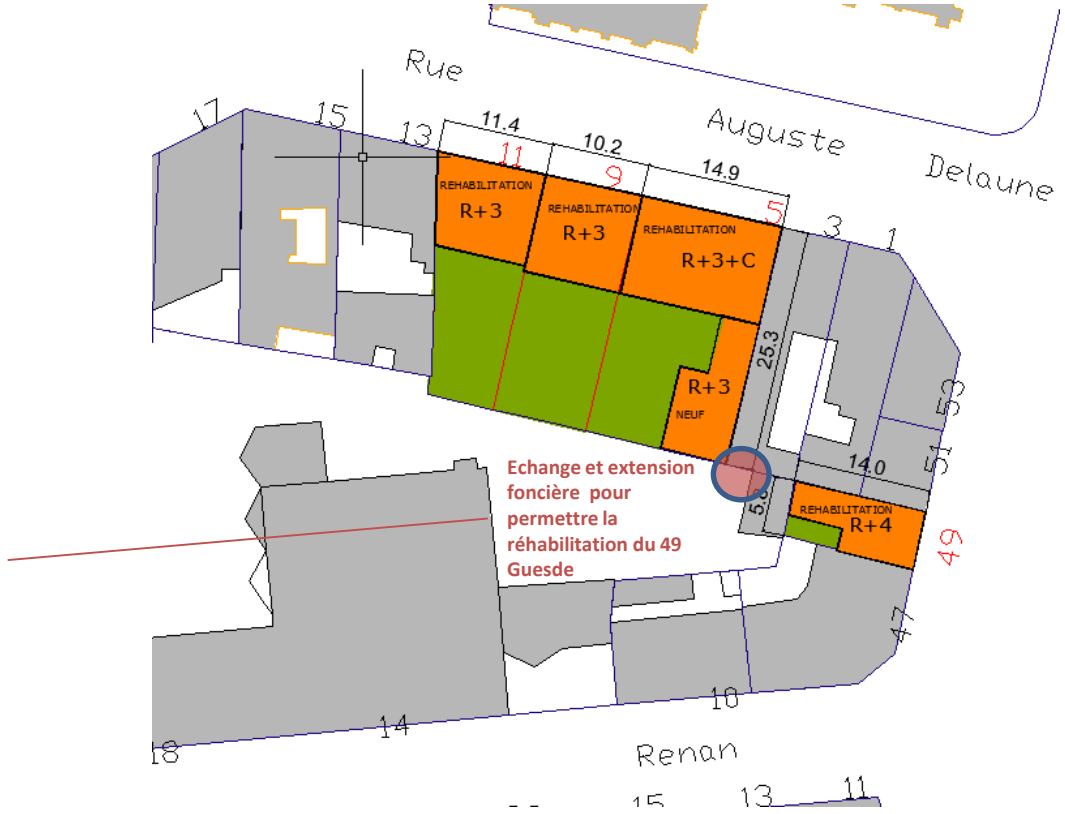
La SOREQA, après avoir engagé les procédures permettant d'assurer la maîtrise et le remembrement foncier de ces parcelles, devra se charger de la libération du site (relogements, évictions commerciales). Elle travaillera en parallèle, avec le concours de l'architecte des bâtiments de France à l'élaboration d'un projet de réhabilitation patrimoniale, comportant un curetage d'îlot concernant les bâtiments les plus dégradés.
La réhabilitation de l'ensemble des deux entités foncières devrait permettre de recycler 80 logements (dont 42 chambres de l'hôtel meublé) exigus et insalubres pour remettre sur le marché environ 19 logements aux normes d'habitabilité actuelles.

Cette opération sera liée au projet du 15 Delaune et 14-18 Renan mené dans le cadre du PNRQAD. L'assiette foncière de la parcelle AH92 au 14-18 Renan, appartenant à la ville, peut permettre l'extension et la réhabilitation du 49 boulevard Jules Guesde, seul moyen de sortir de l'interdiction d'habiter des logements sur cour. Selon l'extension réalisée vers la parcelle AH92, le bilan de logements créés pourra être amélioré.

De plus, en raison du passage du Tramway sur la rue Delaune, les chantiers seront accessibles par les terrains situés rue Renan pour éviter les difficultés d'interventions qui en découle.

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

Prises de contact en cours/ estimations domaniales obtenues
Négociations:
49 Jules Guesde : un accord en cours de régularisation
11 Auguste Delaune: en discussion avec les copropriétaires, un accord en cours de régularisation
5/7 Auguste Delaune: un accord en cours de régularisation
Acquisitions réalisées:
49 Jules Guesde : La Soreqa possède 15% de la copropriété
9 Auguste Delaune : La Soreqa possède 40% de la copropriété
Point d'alerte
Travaux de la copropriété suivis par la Ville, en attente du retour de la Ville pour confirmer notre intervention sur l'immeuble (prise de contact, entrée en négociation)

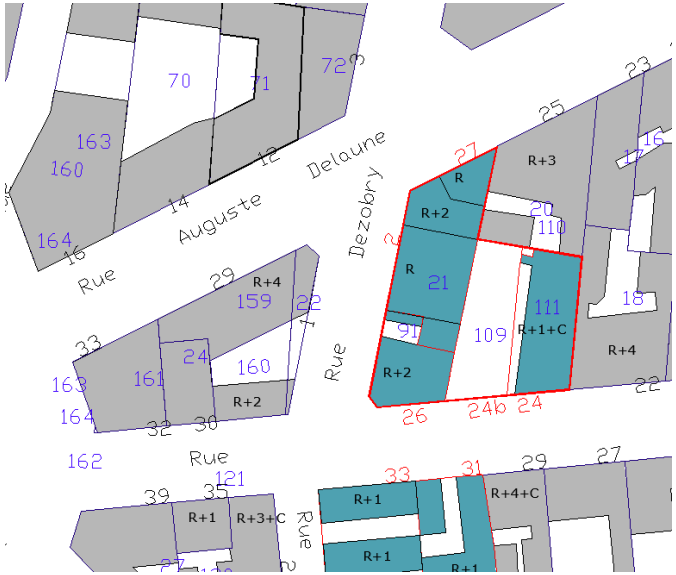


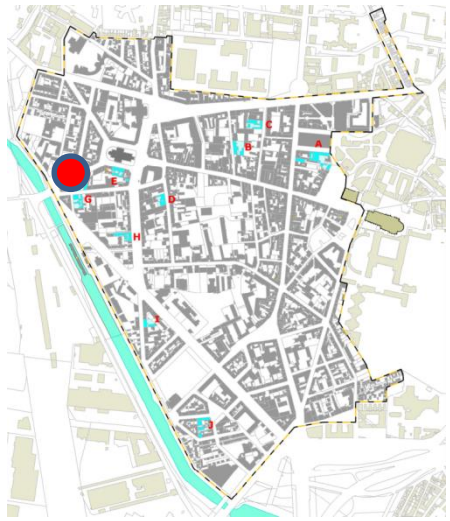
	Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE	DELAUNE	5,7 Rue auguste Delaune DUP AMENAGEMENT	376	10	704	0	2	90	REHABILITATION SOCIAL
		9 rue Auguste Delaune DUP VIVIEN	250	3	275	0	1	60	REHABILITATION ACCESSION
		11 rue auguste Delaune DUP AMENAGEMENT	224	3	240	0	2	60	REHABILITATION ACCESSION
		49 rue Jules Guesde DUP AMENAGEMENT	83	3	212	0	1	30	REHABILITATION ACCESSION
		TOTAL	**933**	**19**	**1431**	**0**	**6**	**240**	

F – RENAN - DELAUNE

Existant

24, 24bis, 26 rue Ernest Renan – 27 rue Auguste Delaune/2 rue Dézobry





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Le quartier Brise Echalas, au nord du centre-ville, a fait l'objet d'une intervention prioritaire dans le cadre du PNRQAD.

Cependant, les moyens financiers mobilisés pour la résorption de l'habitat dégradé entre 2011 et 2016 n'ont pas permis de traiter l'ensemble des îlots comportant des poches d'insalubrité.

L'îlot Renan / Delaune fait face à l'opération exemplaire du PNRQAD destinée à affirmer et reconfigurer l'entrée de ville. Cette opération a permis de livrer 36 logements étudiants et de reconfigurer l'espace public à l'endroit du croisement du tramway. Par ailleurs une parcelle a fait l'objet d'une acquisition par la Ville dans le cadre d'une transaction amiable. Cette acquisition, constitue une opportunité de travailler à la reconfiguration du parcellaire en vue de densifier et d'améliorer la qualité des logements et des commerces de ce secteur.

Il apparaissait nécessaire de poursuivre la dynamique de renouvellement urbain sur cet ensemble de parcelles présentant un bâti disparate et des dents creuses, ainsi qu'un linéaire commercial déqualifié.

PROCEDURES

Procédures d'hygiène sur les commerces sis 27 Auguste Delaune/ 2 rue Dézobry

Cet ilot comprend 519 m² de commerces en RDC en proie à la déqualification, prolongés en cœur d'ilots par des hangars.

12 petits logements en état médiocre sont recensés.

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	AH111	24 rue Renan	210	4	166	4	1	128
	AH109-110	24 bis rue Renan	204	0	0	0	0	0
	AH91	26 rue Renan	137	5	160	5	1	80
	AH21	27 rue Delaune 2 rue Dézobry	306	3	75	3	2	311
	TOTAL		**857**	**12**	**401**	**12**	**4**	**519**

Existant

F – RENAN - DELAUNE

24, 24bis, 26 rue Ernest Renan – 27 rue Auguste Delaune/2 rue Dézobry

27 rue Auguste Delaune/2 rue Dézobry

26 rue Ernest Renan

26 rue Ernest Renan

24, 24bis, 26 rue Ernest Renan – 27 rue Auguste Delaune

Projet

F – RENAN - DELAUNE

24, 24bis, 26 rue Ernest Renan – 27 rue Auguste Delaune/2 rue Dézobry

Construction de 25 logements sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

Ce volet urbain d'accompagnement du projet de redynamisation commerciale consiste à acquérir dans le cadre d'une DUP de droit commun les parcelles cadastrées section AH numéros 111-21-91 pour permettre la démolition / reconstruction d'immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée commerciaux.

Dans un souci de cohérence urbaine, ce projet sera mené concomitamment au projet de requalification de l'ilot Renan Gambon, situé de l'autre côté de la rue Ernest Renan.

Une fois le foncier maitrisé et libéré par la SOREQA, les droits à construire seront revendus à un opérateur social en vue d'y réaliser une opération neuve de 25 logements sociaux et de 3 commerces.

Les rez-de-chaussée commerciaux, situés à un emplacement stratégique du point de vue de la commercialité seront cédés à la foncière commerce.

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

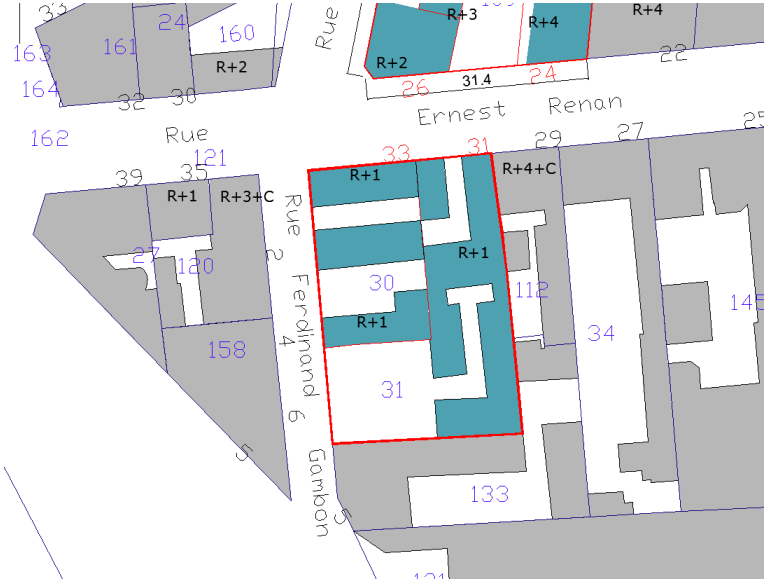
<u>Prises de contact réalisées / estimations domaniales obtenues</u>
<u>Acquisitions réalisées</u>
24 rue Ernest Renan : maîtrise foncière totale
<u>Information</u>
24 bis rue Renan: terrain appartenant à la Ville

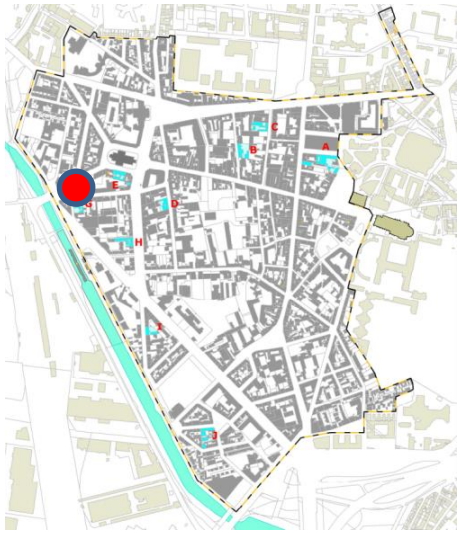
	Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE	RENAN-DELAUNE	DUP AMENAGEMENT COMMUNE A L'OPERATION G RENAN-CAMBON	857	25	1850	10	3	100 255 80 435	NEUF LOGTS SOCIAUX

G – RENAN - GAMBON

31,33 rue Ernest Renan

Existant





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Le lot est situé à l'angle des rues Ernest Renan et Ferdinand Gambon, face à l'opération neuve de logements sociaux réalisée par le bailleur social Logitransport.

Il s'agit d'une localisation stratégique, sur un axe très passant reliant la Gare à la Basilique et extrêmement dynamique tant du point de vue urbain que commercial.

Composé d'un bâti anarchique, de faible qualité constructive, ces ensembles immobiliers n'offrent pas de conditions de logements conformes aux règles de décence et de salubrité. Une intervention publique s'avère indispensable pour recomposer et densifier cet îlot.

La parcelle AH31 accueille le Chapiteau Radganawak.

PROCEDURES

31 rue Ernest Renan
Arrêté municipal de péril non imminent du 14 juin 1990

33 rue Ernest Renan
Arrêté préfectoral du 27 décembre 2012 notifié aux propriétaires, mis en demeure d'exécuter les mesures suivantes:
- mise en conformité de l'installation électrique,
- pompage des eaux stagnantes en caves,
- remédier aux fuites d'eaux

EXISTANT

Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
AH 31	31 rue Ernest Renan	653	14	398	14	1	60
AH30	33 rue ernest Renan	387	11	355	11	1	140
TOTAL		**1040**	**25**	**753**	**25**	**2**	**200**

Existant

G – RENAN - GAMBON

31,33 rue Ernest Renan

31, 33 rue Ernest Renan

Entrée 31 rue Ernest Renan

33 rue Ernest Renan

Cour, 33 rue Ernest Renan

Vue rue Gambon, 33 rue Ernest Renan

Vue rue Gambon, 33 rue Ernest Renan

Projet

G – RENAN - GAMBON

31,33 rue Ernest Renan

Construction de 22 logements en accession

DESCRIPTIF DU PROJET

L'aménageur sera chargé d'engager une procédure de DUP de droit commun afin de maîtriser le foncier des deux parcelles.

Dans un souci de cohérence urbaine, ce projet sera mené concomitamment au projet de requalification de l'ilot Renan Delaune, situé de l'autre côté de la rue Ernest Renan.

Après relogement, remembrement foncier et libération du terrain, l'aménageur se chargera d'établir un cahier des charges de cession foncière en vue de réaliser une opération de démolition – reconstruction , pour créer 22 logements en accession.

Les rez-de-chaussée commerciaux, situés à un emplacement stratégique du point de vue de la commercialité seront cédés a la foncière commerce.

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

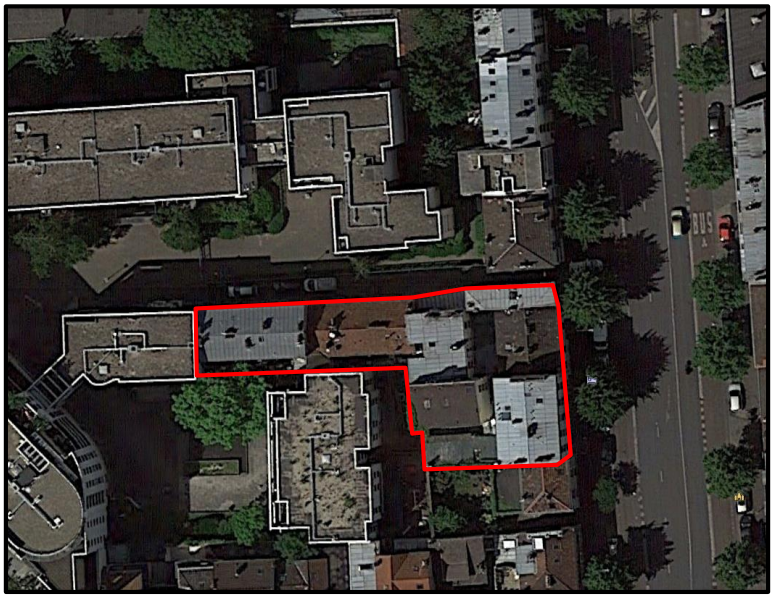
<u>Prises de contact réalisées / estimations domaniales obtenues</u>
<u>Négociations:</u>
31 Renan: un accord obtenu en cours de régularisation, des propositions effectuées en attente d'un retour
33 Renan: un accord obtenu en cours de régularisation avec le copropriétaire majoritaire
<u>Acquisitions réalisées</u>
33 Renan : La Soreqa possède 8% de la copropriété
<u>Point d'alerte</u>
Des factures ont été envoyées au service d'hygiène afin de lever l'arrêté du 27 décembre 2012. Demande réitérée par le syndic bénévole auprès de la Soreqa
31 Ernest Renan: absence de gestion de la part du syndic bénévole / des dettes d'eau très importantes / copropriété non entretenue

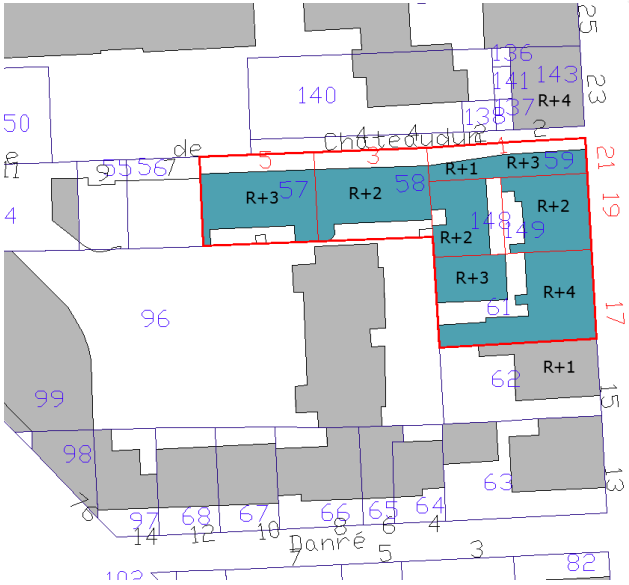
	Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE	G RENAN-GAMBON	DUP AMENAGEMENT COMMUNE A L'OPERATION RENAN-DELAUNE	1042	22	1435	15	2	300	NEUF ACCESSION

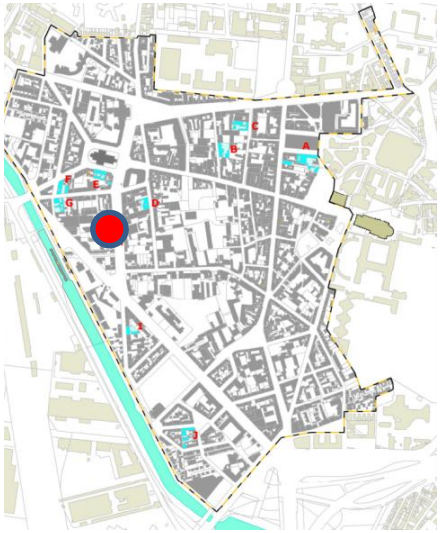
H – CHATEAUDUN

1, 3, 5 impasse Châteaudun – 17, 19 boulevard Jules Guesde

Existant







CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

L'ilot Châteaudun, composé de cinq parcelles très étroites, est situé à l'angle de l'impasse Châteaudun et du Boulevard Jules Guesde, au sud de l'ancien périmètre prioritaire du PNRQAD, (secteur Brise Echalas) et à quelques centaines de mètres de la Gare de Saint-Denis.

Le périmètre d'une ancienne opération de Résorption de l'Habitat Insalubre mis en œuvre dans les années 80 a permis de réaliser un ensemble immobilier neuf. Le périmètre de RHI ne comportaient pas les adresses impair de l'impasse Châteaudun, car les potentialités de redressement avaient à cette époque été jugées probables.

Les immeubles adressés aux numéros impairs de l'impasse Châteaudun ont été construits à la fin du XIXème. L'îlot Châteaudun comporte 6 parcelles situées à l'angle de l'impasse Châteaudun et du boulevard Jules Guesde. De faible qualité constructive, les immeubles présentent tous des pathologies et des désordres structurels importants nécessitant la prise de procédures et de mesures coercitives.

Au 17 Boulevard Jules Guesde est implanté un hôtel meublé : « les 5 Silences ».

PROCEDURES

5 impasse Châteaudun (AH 57) : arrêté d'insalubrité remédiable en date du 31 aout 2016

1 et 3 impasse Châteaudun (AH 59) : les procédure s en insalubrité sur les immeubles sis 1 et 3 impasse Chateaudun vont être menées de manière concomitante en 2019

17 boulevard Jules Guesde (AH 61) : avis de fermeture – évacuation en cours .

19 boulevard Jules Guesde (AH 149) : annexe de l'hôtel meublé situé au 17 boulevard Jules Guesde Procédure en insalubrité en cours

EXISTANT

Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
AH57	5 impasse chateaudun	178	12	338	12		
AH58	3 impasse chateaudun	177	9	258	9		
AH59	1 impasse chateaudun	95	5	106	5	1	28
AH148	19 bd Jules Guesde	98	2	43	2	1	255
AH149	19 bd Jules Guesde	115	1	29	1		
AH61	17 bd Jules Guesde	250	19	471		1	135
TOTAL		**913**	**48**	**1245**	**29**	**3**	**418**

Existant

H – CHATEAUDUN

1, 3, 5 impasse Châteaudun – 17, 19 boulevard Jules Guesde

17, 19 boulevard Jules Guesde, 1 impasse Châteaudun

17 boulevard Jules Guesde

19 boulevard Jules Guesde

1 impasse Châteaudun

3 impasse Châteaudun

5 impasse Châteaudun

Projet

H – CHATEAUDUN

1, 3, 5 impasse Châteaudun – 17, 19 boulevard Jules Guesde

Réhabilitation et construction neuve de 25 logements sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

En cas de prise d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable avec interdiction à l'habitation, l'aménageur procédera à la mise en œuvre d'une DUP Vivien fondée sur un périmètre de RHI sur les parcelles AH 58 et 59.

A défaut d'insalubrité irrémédiable, une procédure en expropriation (DUP aménagement) sera menée sur l'ensemble de l'ilot, permettant la réhabilitation des immeubles sur l'impasse (parcelle AH 57, 58 et 59) et la démolition / reconstruction des immeubles sis 17 et 19 jules Guesde.

Une fois les occupants en titre relogés et le foncier libéré, l'aménageur se chargera d'établir un cahier des charges de cession foncière en vue de céder la parcelle à un bailleur social.

AVANCEMENT FONCIER AU 11.10.2021

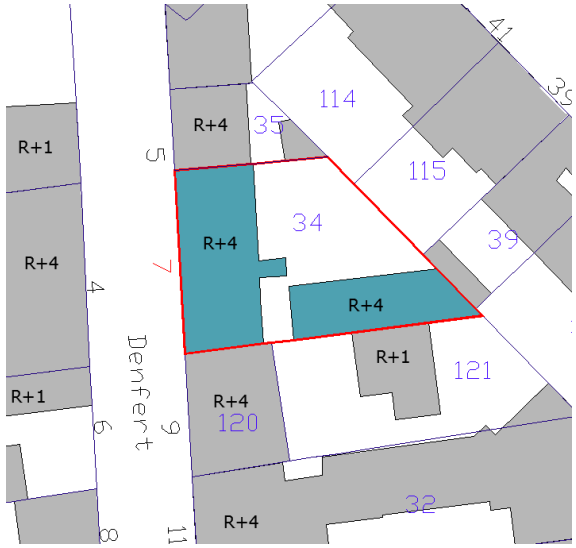
<u>Prises de contact réalisées / en cours / estimations domaniales obtenues</u>
<u>Acquisitions réalisées</u>
17 Bd Jules Guesde : maîtrise foncière totale
5 Chateaudun : La Soreqa possède 7% de la copropriété
<u>Point d'alerte</u>
Lancement potentielle d'une procédure d'insalubrité sur le 1 et 3 impasse Châteaudun

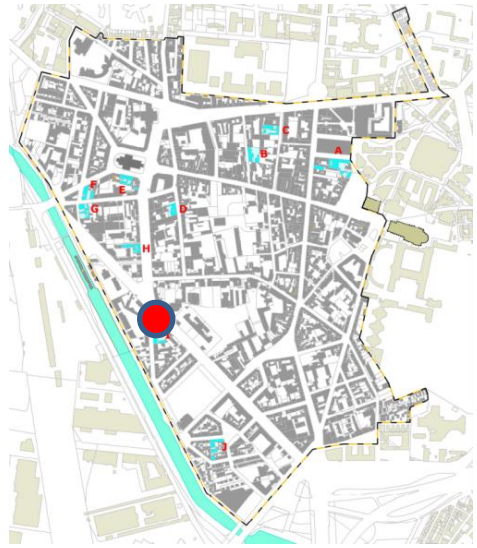
	Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE	H CHATEAUDUN	5 impasse chateaudun	178	5	338	0	0	0	REHABILITATION
		3 impasse chateaudun	177	3	258	0	0	0	
		1 Chateaudun - 17, 19 J Guesde	554	17	1260	12	2	150	NEUF
		DUP AMENAGEMENT	**909**	**25**	**1856**	**12**	**2**	**150**	**LGTS SOCIAUX**

I – DENFERT-ROCHEREAU

7 rue Denfert-Rochereau

Existant





CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

L'Ilot se compose d'une seule parcelle sur laquelle est érigé un ensemble immobilier en copropriété, construit en 1910 et composé de 2 bâtiments principaux R+5. Cet immeuble comprend 50 logements de petite taille (25 m²), et deux commerces en rez-de-chaussée.

Un troisième bâtiment implanté en fond de parcelle, dont les lots ont progressivement été acquis par la Ville, a été démoli en 2014.

Cet ensemble immobilier a rencontré de nombreuses difficultés de gestion et connait de multiples pathologies techniques. Le cumul de ces deux facteurs a conduit à une dégradation massive, qui n'a pu être stoppée malgré l'inscription de cette adresse dans la liste des immeubles prioritaires de l'OPAH (2011-2015). Les parties communes et privatives sont en très mauvais état. Plusieurs départs de feu ont été constatés. Cette copropriété est placée sous administration judiciaire depuis 2015.

Au regard de cette situation, une appropriation publique apparait indispensable pour permettre une opération de démolition/ reconstruction.

PROCEDURES

Mises en demeure de réaliser des travaux (arrêté préfectoral) sur les parties communes dès 1992 et sur les parties privatives entre 1996 et 2008.
Arrêté de Péril Imminent en date du 02 octobre 2019 puis évacuation.
Une procédure en insalubrité globale doit être lancée.

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	AJ 34	7 rue Denfert-Rochereau	631	50	1528	49	3	0
	TOTAL		**631**	**50**	**1528**	**49**	**3**	**0**

I – DENFERT-ROCHEREAU

7 rue Denfert-Rochereau

Existant

Projet

I – DENFERT-ROCHEREAU

7 rue Denfert-Rochereau

Construction neuve de 14 logements

DESCRIPTIF DU PROJET

L'aménageur sera missionné pour mettre en œuvre une opération de démolition reconstruction de cet ensemble immobilier.

La SOREQA conduira une action foncière amiable ou par voie d'expropriation, si possible en VIVIEN sur le fondement d'une procédure d'insalubrité irrémédiable ou de péril à instruire par la MHI

Une fois le foncier maîtrisé, la SOREQA sera également chargée tout au long de l'opération d'assurer la sécurisation active de l'ensemble immobilier, y compris la réalisation si nécessaire, de mesures conservatoires destinées à sauvegarder la pérennité du bâti.
A noté, qu'une plaque signale qu'Auguste Delaune, grand résistant, a vécu dans cet immeuble. Un travail sur l'histoire du site pourra être conduit pour valoriser le projet.

Cet ilot est ciblé pour être vendu à Action Logement (contrepartie NPNRU).

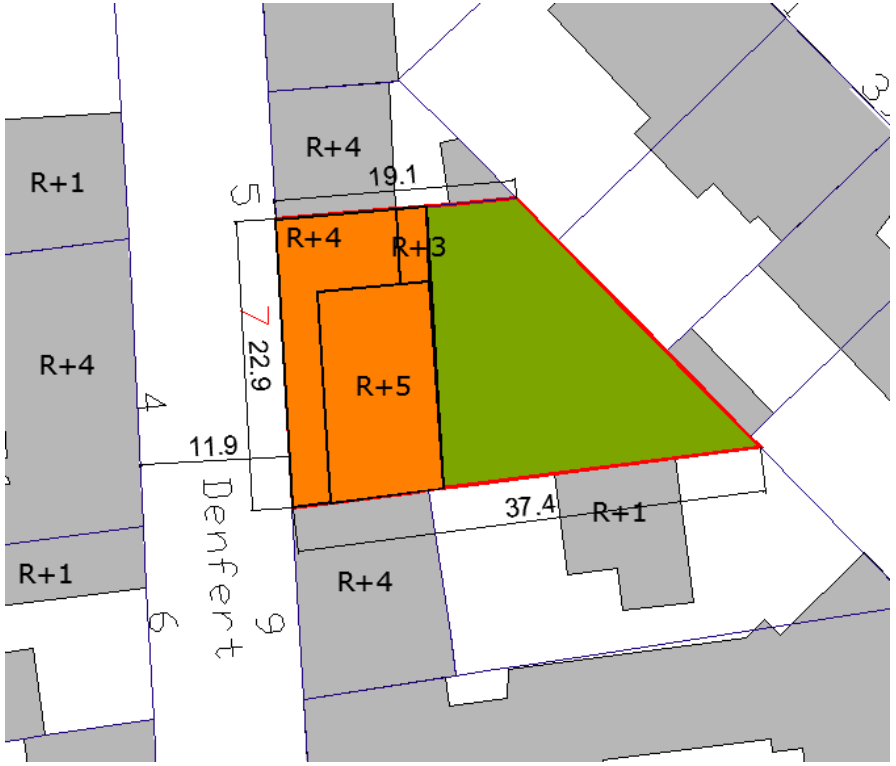
AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

Négociations en cours

7 accords obtenus en cours de régularisation

Acquisitions en cours

La Soreqa possède 6% de la copropriété

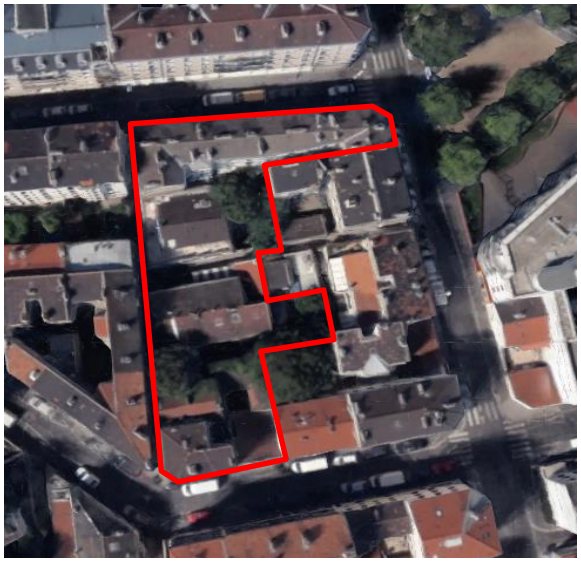


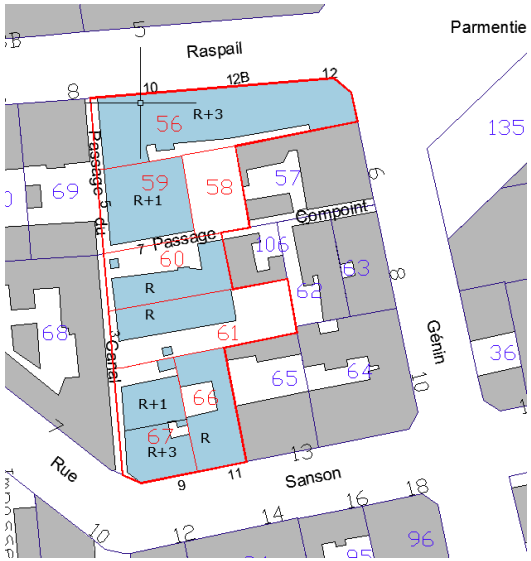
	Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	type programme
PROJETE	I DENFERT ROCHEREAU	7 rue Denfer Rochereau DUP VIVIEN	631	14	1030	10	2	110	NEUF ACCESSION

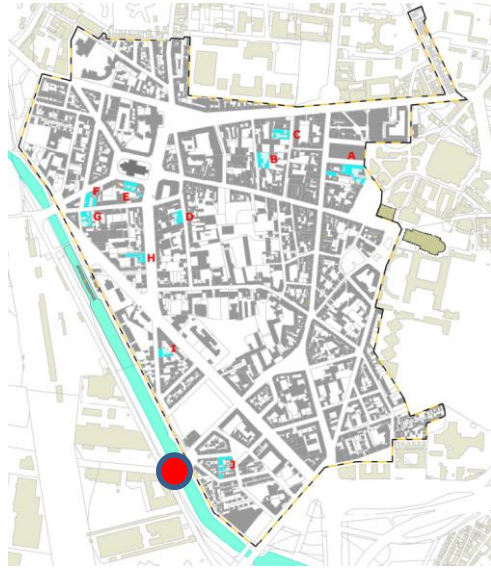
J – RASPAIL - SAMSON

Existant

10, 12 rue Raspail – 9, 11 rue Samson – 3, 5, 7 passage Compoint – 3, 5 passage du Canal







CONTEXTE ET PROBLEMATIQUE

Ce quartier constitué d'habitat pré industriel jouit d'un environnement qualitatif : proximité du canal, du square de Geyter, accessibilité des transports en communs (métro, bus tramway), d'équipements publics (école, lycée,….)

Cet îlot présente un bâti disparate, anarchique de qualité globalement très médiocre. Le manque d'entretien de certaines copropriétés a conduit la ville a instruire des procédures administratives au titre des pouvoirs de police du maire ou du préfet, en particulier sur les ensembles immobilier du 9 Samson, et du 10-12 Raspail.

La dégradation préoccupante de certains ensemble immobiliers, le développement d'un urbanisme anarchique en cœur d'îlots nécessite la mise en œuvre d'une opération publique d'aménagement permettant de résorber l'insalubrité et de reconfigurer habilement le foncier pour permettre de reconstituer une offre de logement qualitative.

PROCEDURES

10-12 Raspail : arrêté d'insalubrité irrémédiable avec interdiction d'habiter en date du 20 octobre 2017.

9 rue Samson : une procédure en insalubrité a débuté en 2017, le bâtiment C de cette copropriété a été évacué suite à un péril en date du 28 décembre 2012.

	Section	n° voie	surface de la parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	Relogts à efectuer	Nb commerces	SDP commerce
EXISTANT	BJ 56	10, 12 Raspail	345	30	855	30	1	50
	BJ 58	2 passage Compoint	100					
	BJ 59	5 passage du Canal	167	1	65	?		
	BJ 60	7 passage Compoint	158	1	80	?		
	BJ 61	3 passage du Canal	233	1	74	?		
	BJ 66	11 rue Samson	133	1	50			
	BJ 67	9 rue Samson	175	12	331			
		TOTAL	**1311**	**46**	**1455**	**30**	**1**	**50**

J – RASPAIL - SAMSON

Existant

10, 12 rue Raspail – 9, 11 rue Samson – 3, 5, 7 passage Compoint – 3, 5 passage du Canal

10, 12 rue Raspail

7 Passage Compoint

5 Passage du Canal

9 rue Samson rue

9 rue Samson fond de parcelle

3 Passage du canal

11 rue Samson

Projet

J – RASPAIL - SAMSON

10, 12 rue Raspail – 9, 11 rue Samson – 3, 5, 7 passage Compoint – 3, 5 passage du Canal

Démolition reconstruction de 15 logements en accession et 17 logements sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

L'aménageur sera missionné pour mettre en œuvre une opération de remembrement foncier et de démolition reconstruction de plusieurs ensembles immobiliers. La SOREQA conduira une action foncière amiable ou par voie d'expropriation dans le but de maîtriser l'ensemble du foncier, pour partie dans le cadre d'une procédure de RHI Vivien, prise sur le fondement de procédures d'insalubrité irrémédiable.

La SOREQA sera également chargée tout au long de l'opération d'assurer la sécurisation active de l'ensemble immobilier, y compris la réalisation si nécessaire, de mesures conservatoires destinées à sauvegarder la pérennité des immeubles bâtis, jusqu'à la réalisation du programme de construction. La SOREQA conduira des études approfondies permettant de préciser le programme immobilier.

Une fois le foncier maîtrisé et l'ensemble des occupants en titre recensés, accompagnés et relogés, l'aménageur se chargera d'établir en lien avec l'architecte des bâtiments de France, un cahier des charges garantissant un niveau d'exigence minimal en matière de qualité patrimoniale et architecturale du projet.

La partie Nord de l'ilot (sur la rue Raspail) sera vendue à Action Logement (contrepartie NPNRU).

AVANCEMENT FONCIER AU 13.09.2021

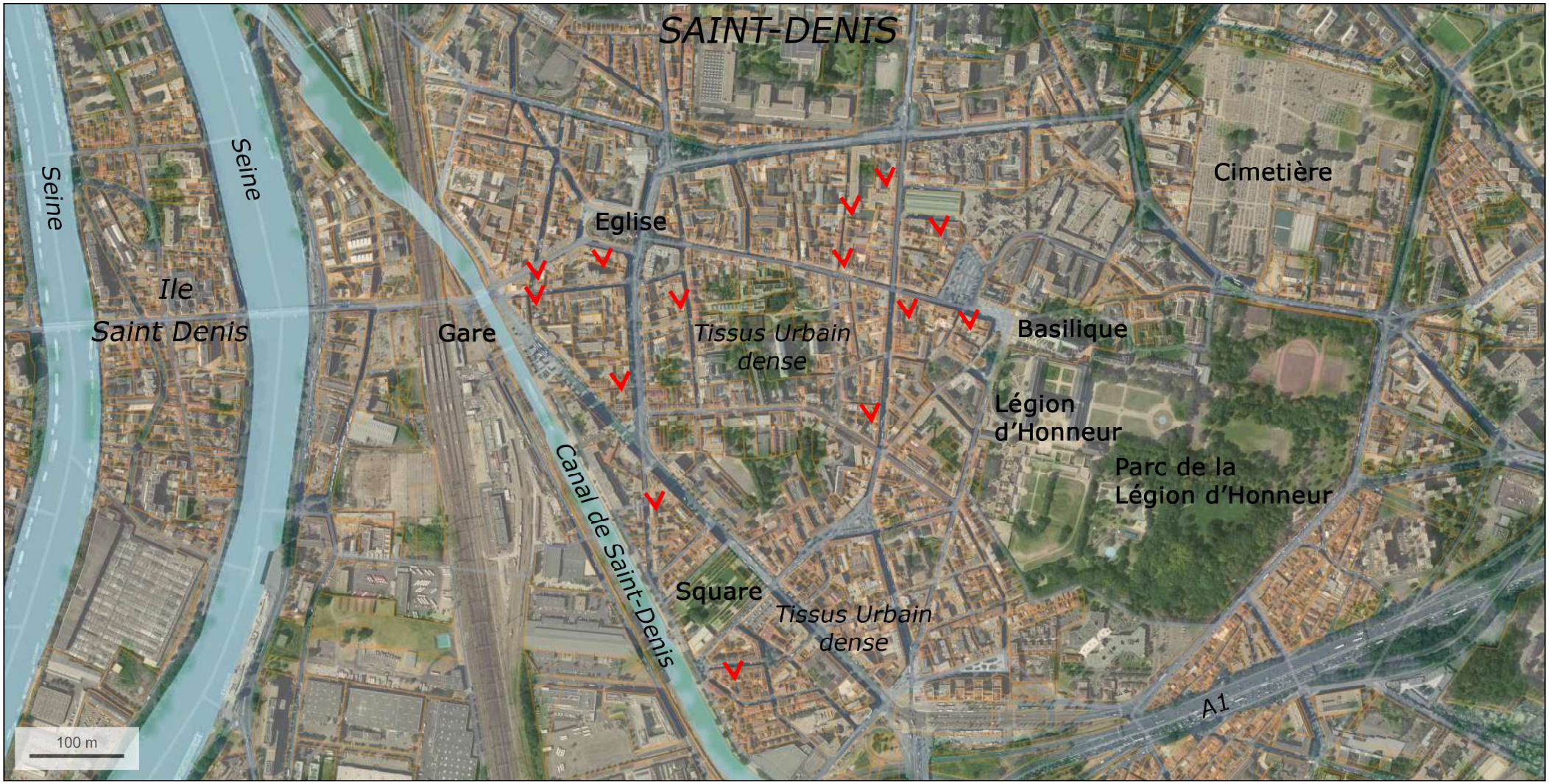
Préemptions
7 Compoint: préemption avec offre de prix différent
Acquisitions en cours
10/12/12bis rue Raspail : trois accords obtenus en valeur vénale
Acquisitions réalisées :
5 passage du Canal : Plaine Commune, 6 mars 2020
2 passage Compoint: maîtrise foncière totale
11 Samson: maîtrise foncière totale
10/12/12bis rue Raspail : La Soreqa possède 16% de la copropriété

		Ilot	Mode acquisition	Surf parcelle	Nbr lgts	SDP lgts	parking créé	Nb commerces	SDP commerce	lgts
PROJETE	J SAMSON - RASPAIL		10, 12 rue Raspail DUP VIVIEN	1311	15	2046	22	1	65	15 Lgts ACCESSION 17 Lgts SOCIAUX
			2, 7passage Compoint 3, 5 passage du Canal 11 rue Samson DUP AMENAGEMENT		14					
			9 rue Samson DUP VIVIEN ?		3					
			TOTAL	**1311**	**32**	**2046**	**22**	**1**	**65**	

géoportail

PLan des abords du projet

Annexe 5

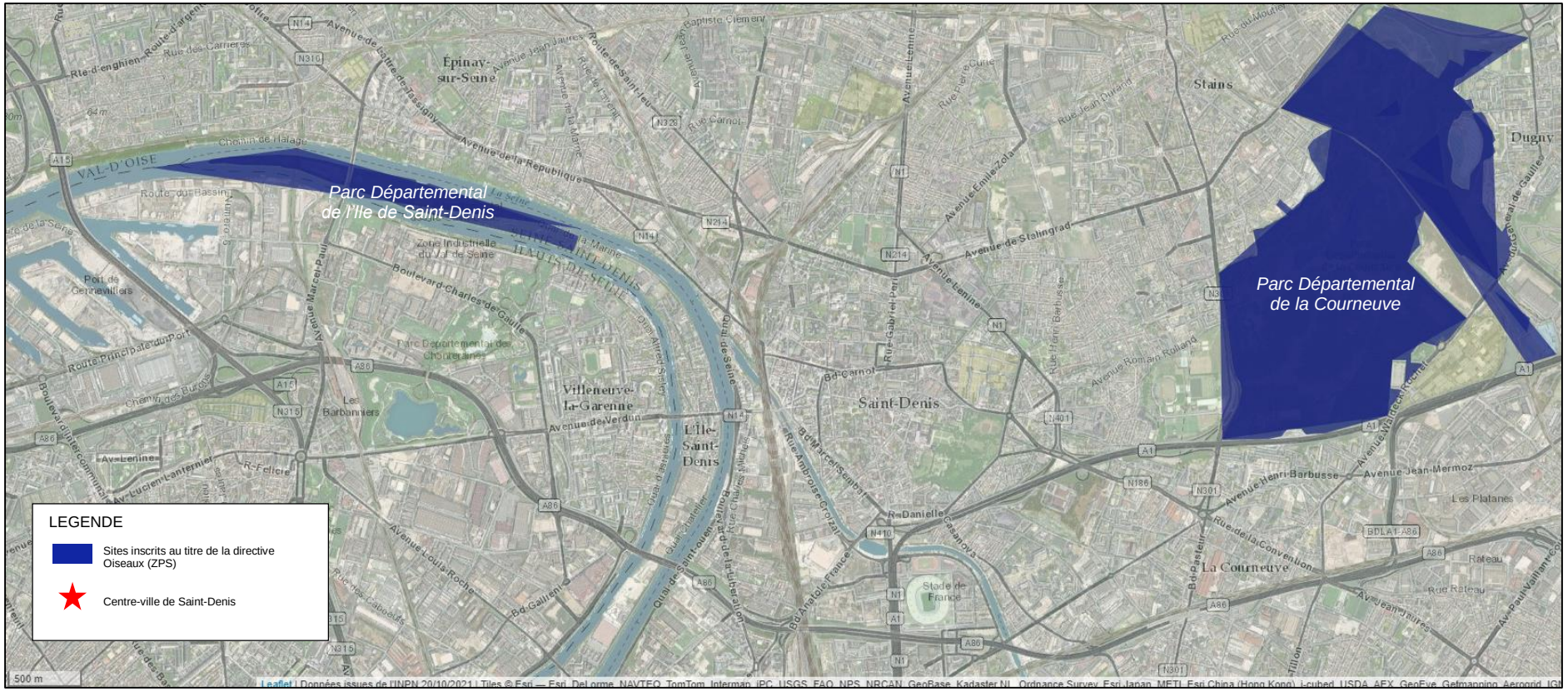


© IGN 2021 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 21′ 22″ E
Latitude : 48° 56′ 05″ N

V *Repérage des ilots PNRQAD av.3 et NPNRU insalubrité*

ANNEXE 6 – CARTOGRAPHIE DES ESPACES NATURELS OU PROTEGES (NATURA 2000)

https://inpn.mnhn.fr/

FR1112013 - SITES DE SEINE-SAINT-DENIS LES PLUS PROCHES DES SITES DE PROJETS