

RAPPORT N° 93/6-20
au Conseil Municipal

OBJET

OPERATION "DRAGON" (RUELLE DES CHINOIS)
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
CONCESSION D'AMENAGEMENT

Dans le cadre d'un réaménagement du Centre-Ville et de lutte contre l'habitat insalubre, la Commune envisage un projet de construction de Logements Sociaux sur l'îlot compris entre la Rue Maréchal Leclerc, la Ruelle des Chinois et la Rue Sainte-Anne.

Dans cette optique, la Ville procédera à une opération d'aménagement de la Ruelle des Chinois.

Cette opération reposera sur une Déclaration d'Utilité Publique qui serait assise sur le périmètre global de l'opération pour la réalisation de cent Logements Sociaux de type L.L.S..

La surface totale de l'opération est de 3 720 m², pour un coût de base du foncier de 16 000 000 F.

La réalisation de l'opération se déroulera en deux phases :

- 1°) mise en place d'une concession d'aménagement sur la totalité de la zone (confer le périmètre en annexe) ;
- 2°) réalisation d'une opération immobilière sur un premier périmètre comprenant des Logements Sociaux (de type L.L.S.), des logements de moyen standing et des locaux commerciaux ;

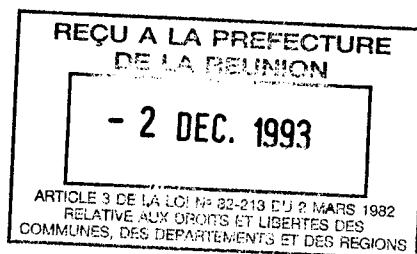
cette opération s'acquittera des achats de charges foncières, procurant des recettes au bilan d'aménagement présenté par la suite.

Je vous demande donc :

- de vous prononcer sur le principe d'une telle opération et de la confier sous forme de concession à la S.E.M.A.D.E.R. ;
- d'approuver le périmètre de la D.U.P. et de la concession ;
- d'approuver le bilan financier prévisionnel de l'opération ;

- d'approuver les termes de la convention de concession y afférente (confer le texte en annexe) et de m'autoriser à signer cet acte avec la S.E.M.A.D.E.R., dans lequel la Commune participera au bilan financier de l'opération, soit au travers de l'apport du terrain communal cadastré section AE n° 653 au concessionnaire, soit par le paiement d'une surcharge foncière pour le futur promoteur ;
- d'adopter le principe d'acquisition des immeubles nécessaires à la mise en oeuvre de ce projet d'aménagement ;
- de m'autoriser à engager les formalités administratives, en vue de lancer l'enquête préalable à la D.U.P. pour l'acquisition de ces immeubles.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



DELIBERATION N° 93/6-20
du Conseil Municipal
en séance du samedi 20 novembre 1993

OBJET

OPERATION "DRAGON" (RUELLE DES CHINOIS)
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
CONCESSION D'AMENAGEMENT

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions, modifiée ;

Vu le Code des Communes ;

Vu le Plan d'Occupation des Soils de la Commune approuvé le 25 septembre 1993 ;

Sur le RAPPORT N° 93/6-20 du Maire ;

Vu le rapport de André BOURGIN, 14ème Adjoint, présenté au nom des Commissions Habitat, Urbanisme et Finances ;

Sur l'avis favorable desdites Commissions ;

APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE

ARTICLE 1

Adopte le principe de l'opération d'aménagement de la Ruelle des Chinois et à la confier sous forme de concession à la S.E.M.A.D.E.R..

ARTICLE 2

Approuve le périmètre de la D.U.P. et de la concession.

ARTICLE 3

Approuve le bilan financier prévisionnel de l'opération.

ARTICLE 4

Approuve les termes de la convention de concession y afférente (confer le texte joint en Annexe) et autorise le Maire à signer cet acte avec la S.E.M.A.D.E.R., dans lequel

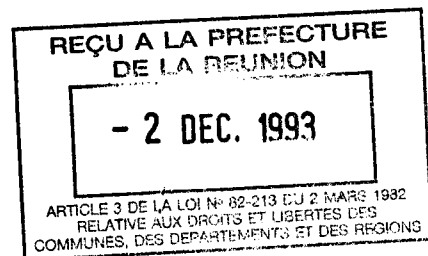
la Commune participera au bilan financier de l'opération, soit au travers de l'apport du terrain communal cadastré section AE n° 653 au concessionnaire, soit par le paiement d'une surcharge foncière au futur promoteur.

ARTICLE 5

Adopte le principe d'acquisition des immeubles nécessaires à la mise en oeuvre de ce projet de réfection et autorise le Maire à engager les formalités administratives, en vue de lancer l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Pour extrait certifié conforme,
Fait à Saint-Denis, le 26 NOV. 1993

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE



OPERATION "DRAGON" (RUELLE DES CHINOIS)

SYNTHESE DE LA CONVENTION DE CONCESSION DES ACTIONS D'AMENAGEMENT

Le Traité concerne une opération d'aménagement telle qu'elle peut être définie par l'Article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent Code désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations."

L'opération de la Ruelle des Chinois a pour objet de réaliser les acquisitions foncières sur le périmètre proposé, de revaloriser la Ruelle des chinois et de revendre des droits à construire.

La maîtrise du foncier doit permettre la faisabilité d'une opération immobilière mixte (commerces – logements) et proposer ainsi des Logements Sociaux au Centre-Ville.

a)

Le programme global de l'opération représenterait près de 11 000 m² de planchers décomposés en :

- 8 000 m² de Logements Sociaux,
- 3 000 m² de surfaces commerciales.

Il est proposé, pour des raisons d'opportunités foncières, de phaser l'opération avec, dans un premier temps, un bilan global s'élevant à 12 100 000 F de dépenses pour

2 200 000 F de participation communale, représentant l'apport du terrain maîtrisé (parcelle cadastrée section AE n° 653).

La deuxième phase envisagée est le complément de l'opération initiale avec des acquisitions foncières importantes financièrement (parcelle cadastrée section AE n° 652) nécessitant une participation supplémentaire de la Commune de près de 1 200 000 F.

Cette deuxième phase peut être étudiée jusqu'à la définition du projet immobilier, assurant ainsi une cohérence globale sur le site.

L'objectif sera de diminuer cette part complémentaire de la Commune, en étudiant la faisabilité d'extension possible du périmètre.

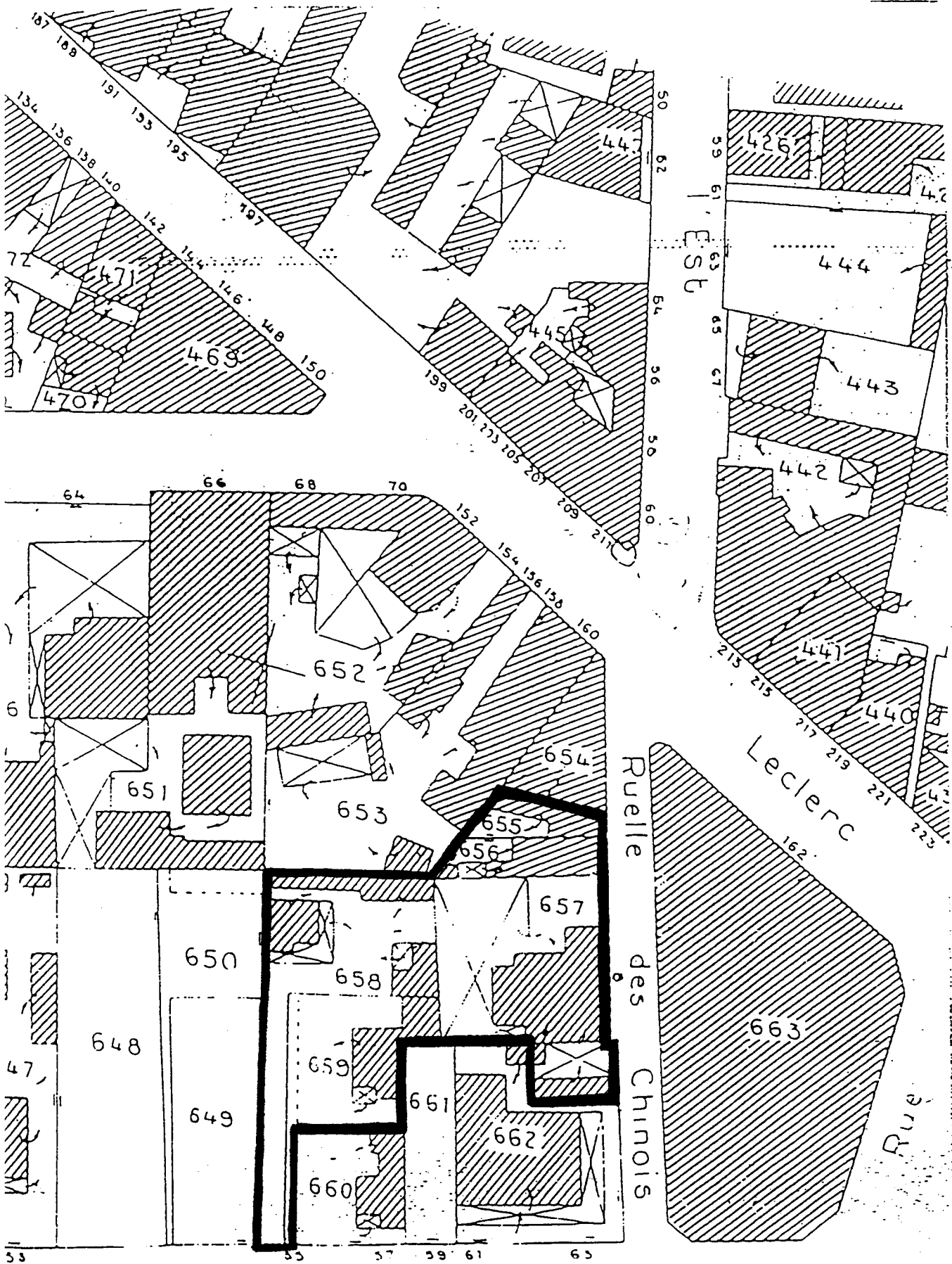
b)

Les dépenses d'acquisition sont en partie couvertes par des participations ou des subventions et par des ventes de charges foncières au promoteur qui réalisera l'opération immobilière. Toutefois, dans l'objectif de contrôler le futur projet, le concessionnaire aura à charge l'établissement du programme du concours d'architecture que devra lancer le promoteur.

c)

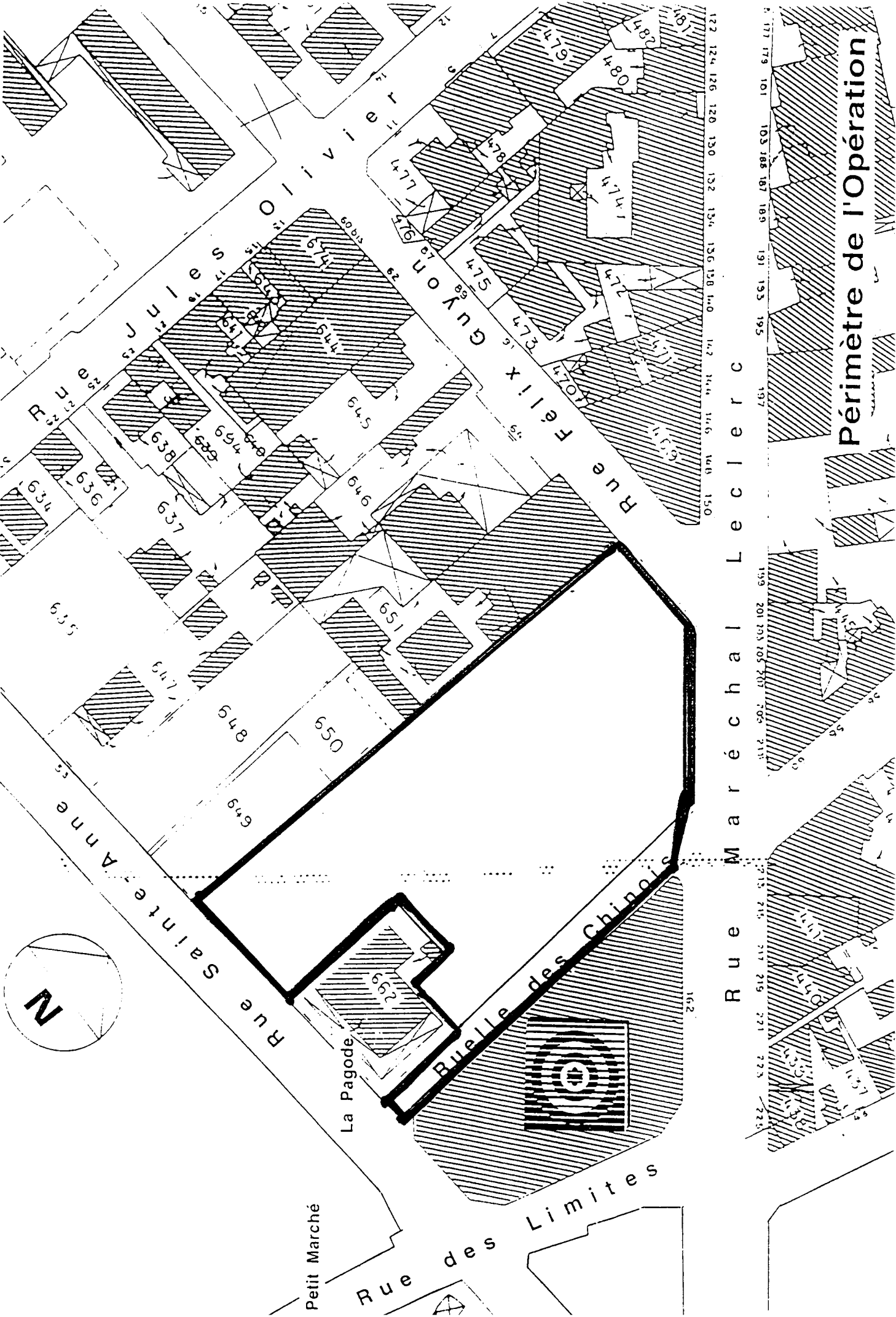
Dans les missions du concessionnaire, la libération et la mise en état du sol consisteront à trouver une solution de relogement pour les locataires ou occupants éventuels, à effectuer les démolitions du bâti existant et à mettre en état les sols pour la réalisation du complexe immobilier.

En conclusion, cette opération va permettre, en proposant une restructuration de ce quartier (création de passage piéton en relation avec le parking de la Rue Sainte-Anne), de réaliser une opération mixte commerces – Logements Sociaux et participer ainsi à la redynamisation du Centre-Ville.



Anne

OPERATION RUELLE DES CHINOIS



Périmètre de l'opération

L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA RUELE DES CHINOIS

BILAN OPERATION	BILAN	1993/94	1995	1996
	PREV. HT	HT	HT	HT
DEPENSES				
1. TERRAIN	16 370	7 690		8 680
Achat(Y/C lmdemnités)	13 700	6 300		7 400
Réemploi	1 320	470		850
Démolition	500	340		160
Fouilles	850	580		270
2. TRAVAUX	1 000	100	500	400
Cout VRD	800		400	400
BET	200	100	100	
3. REM. CONCESSIONNAIRE	830	327	23	480
4. FRAIS FINANCIERS	555	100	100	355
TOTAL DES DEPENSES	18 755	8 217	623	9 915
RECETTES				
Vente charge foncière				
- Commerce	6 600	500	500	5 600
- logement	5 280	3 000		2 280
Subvention ou participation	3 450	2 200		1 250
Subvention communale	3 425	2 200		1 225
TOTAL DES RECETTES	18 755	7 900	500	10 355
SOLDE TRESORERIE ANNUEL		-317	-123	440
SOLDE TRESORERIE CUMULE		-317	-440	
BESOIN D'EMPRUNT				

**ETAT PARCELLAIRE DES IMMEUBLES
à acquérir dans la commune de SAINT-DENIS**

		CADASTRE				IDENTITE DES PROPRIETAIRES Telle que recueillie par l'Expropriant		EMPRISE		HORS EMPRISE		
N° Parcellaire	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance	Nature			P - T	Surface m²	N° cad.	Surface m²	N° cad.
	AE	655	Ruelle des Chinois	90	S	Madame HAN TSE YU Marie Françoise BP 316 - 97468 SAINT-DENIS CEDEX		T	90			
	AE	656	Ruelle des Chinois	116	S			T	116			
	AE	657	Ruelle des Chinois	591	S	Madame LAW KOUN MA THUN 55 rue Sainte-Anne 97400 SAINT-DENIS		T	591			
	AE	658	Rue Sainte-Anne	460	S	Monsieur WIN LIME Joseph André Rue des Combavas 97411 BOIS DE NEFLES ST PAUL		T	460			
	AE	659	Rue Sainte-Anne	304	S	Monsieur D'EMMEREZ DE CHARMOY Philippe Donald Chemin Finistère - La Bretagne - 97490 SAINTE-CLOTILDE		T	304			

Vu par le Conseil Municipal de Saint-Denis,
en séance du samedi 20 novembre 1993

LE MAIRE
Gilbert ANNETTE

