

Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la programmation de l'aménagement du foncier d'une partie de l'ancien hôpital de Saint-Laurent du Maroni

segat Opérer la renaissance
des territoires

24

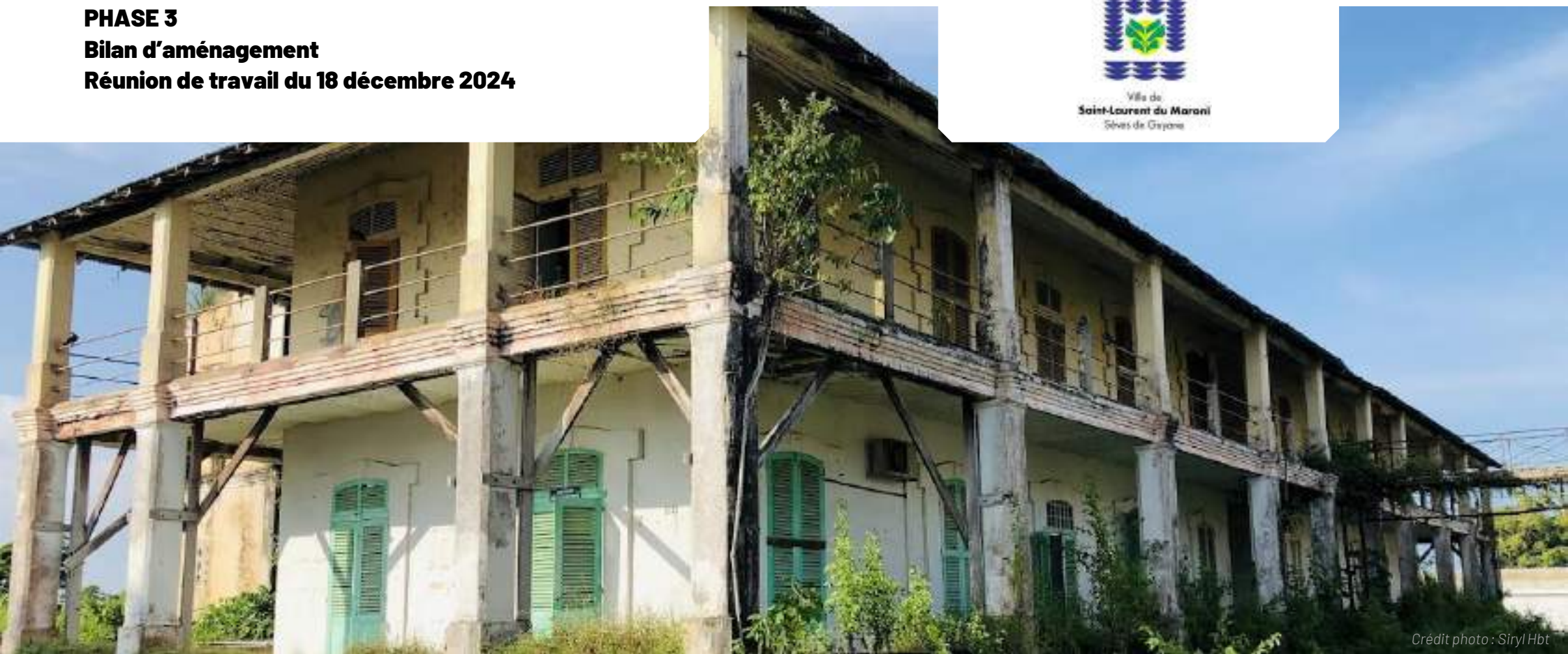
POUR



PHASE 3

Bilan d'aménagement

Réunion de travail du 18 décembre 2024



1 Rappel du scénario retenu

RAPPEL DU SCÉNARIO RETENU

Stratégie d'aménagement



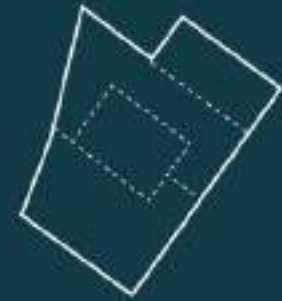
**DIALOGUE HARMONIEUX
ENTRE CONSTRUCTIONS
EXISTANTES ET
NOUVELLES**



**INTÉGRATION DU
STATIONNEMENT**



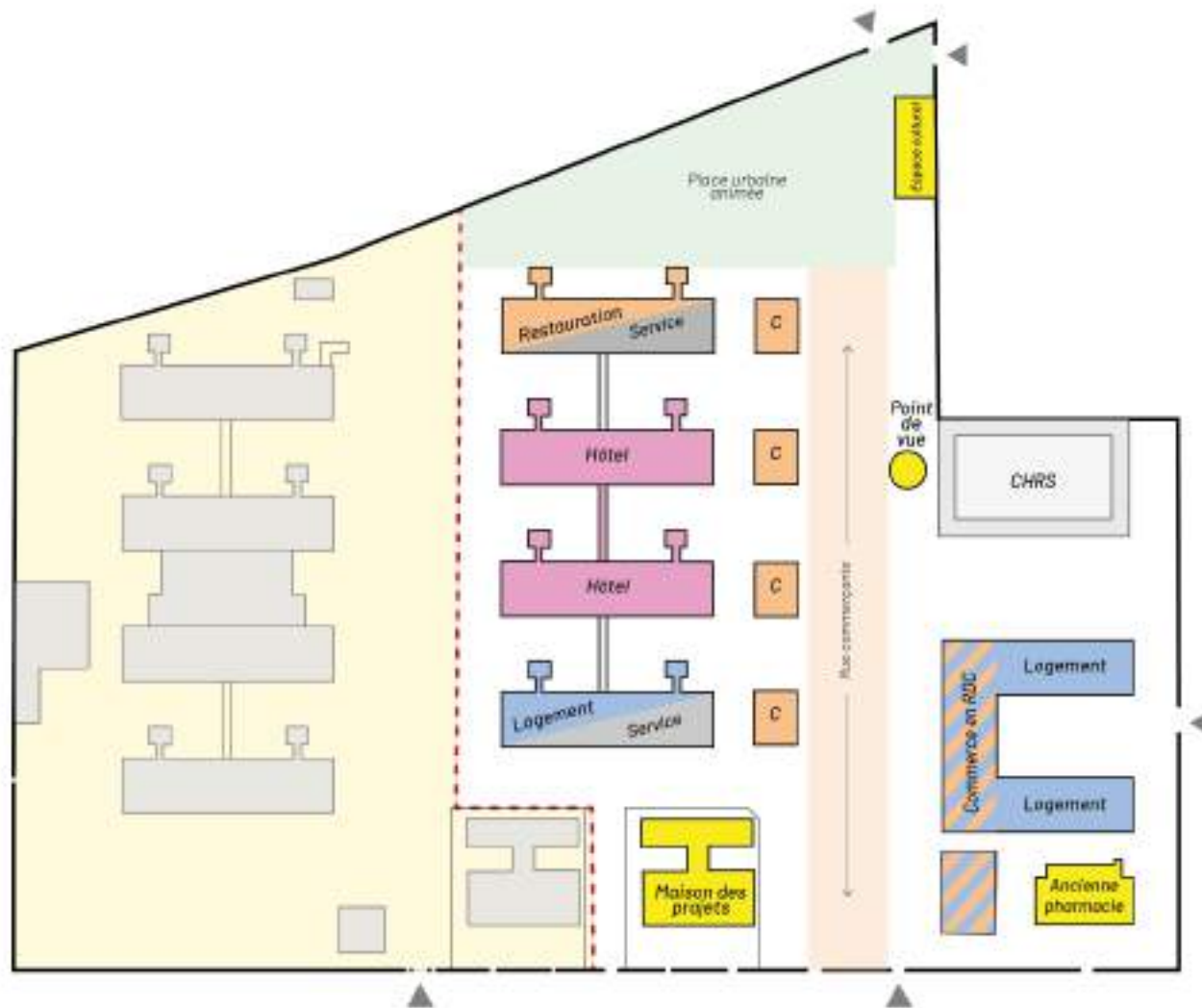
**INTÉGRER UNE APPROCHE
PAYSAGÈRE DANS
L'AMÉNAGEMENT**



**GESTION DES CLÔTURES
ET DES LIMITES**

SCÉNARIO DE PROGRAMMATION

SCÉNARIO 4 : hôtel 29 chambres / 50 logements / parking sur site



Scénario 4 Dominante mixité

- Hôtel : 29 chambres (R+1 & R+2)
- Habitat : 50 logements (T2 - T4)
- Restauration en R+1 (300 m²)
- Espaces culturels + Point de vue
- Service / Commerces (2300 m²)

L'hôtel : petite offre d'hôtellerie, exploitation de la passerelle centrale uniquement

Les logements : démolition/reconstruction, liberté sur les typologies et adaptation d'une offre de logement au sein des bâtiments Réinventons nos Cœurs de Ville.

Commerce : intégration de commerces en rdc des bâtiments patrimoniaux

SCÉNARIO DE PROGRAMMATION

SCÉNARIO 4 : hôtel 29 chambres / 50 logements / parking sur site



Bâtiments existants

1. RDC services / R+1 restaurant
2. Hôtel 29 chambres
3. RDC services / R+2 Logements (env. 520m² SDP / 8 logements)
4. Ancienne morgue : Espace culturel / buvette, ginguette - programmation en lien avec l'aménagement des espaces extérieurs
5. Maison des projets

Constructions nouvelles

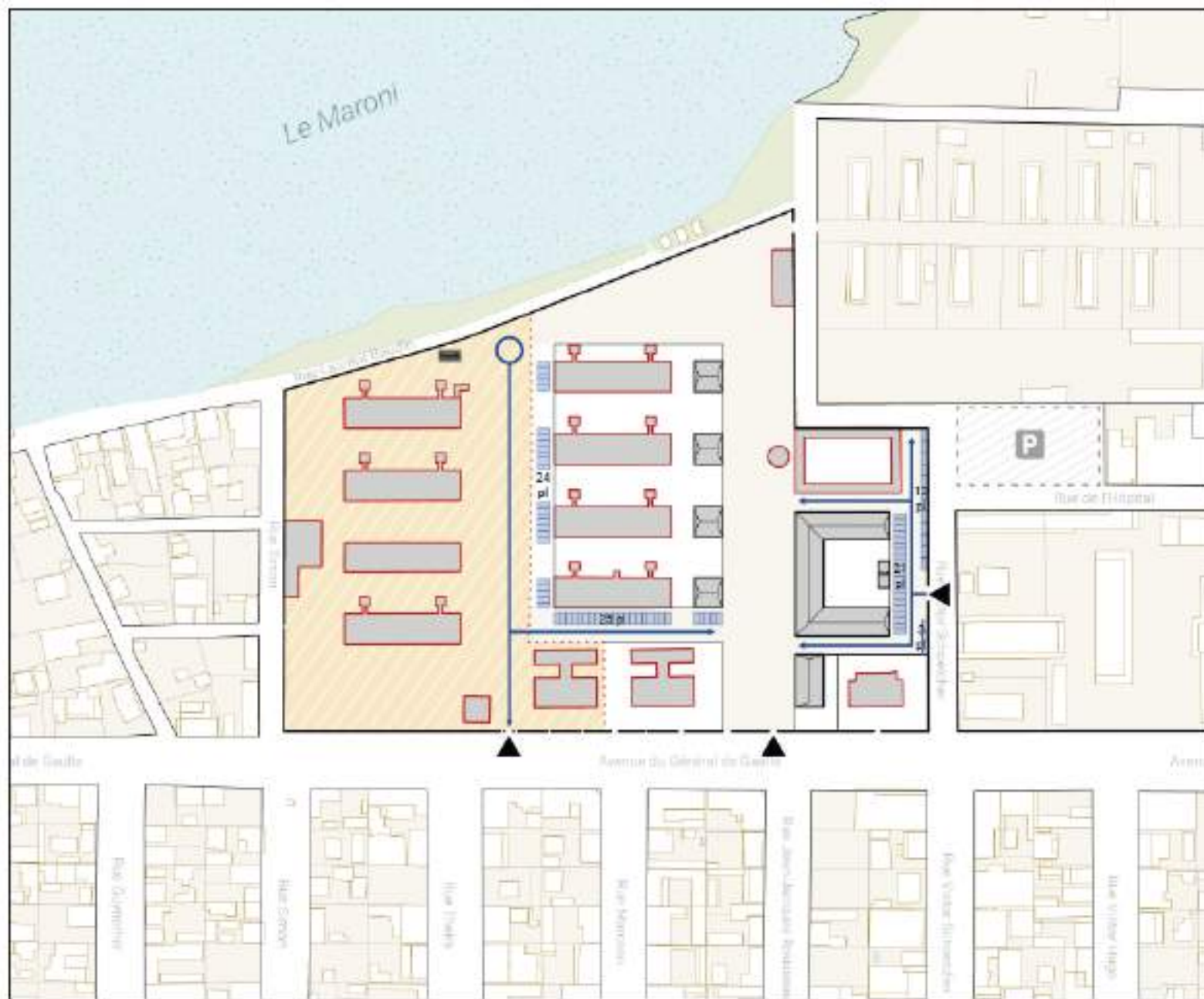
6. Commerces (env. 500m² SDP) / R+2 logements (env. 2350m² SDP / 36 logements)
7. Commerces (env. 100m² SDP) / R+2 logements (env. 400m² SDP / 6 logements)
8. Kiosques-commerces RDC+C (env. 4x200m² SDP)

- Espace médico-social
- Bâtiments existants réhabilités
- Nouvelles constructions
- Axe central d'ouverture du CHOG au public :
 - programmation active et attractive (culture, restauration, ginguette, etc.)
 - aménagement des espaces extérieurs (espaces d'agrément, RDC actifs, etc.)

0 25 50m

SCÉNARIO DE PROGRAMMATION

SCÉNARIO 4 : hôtel 29 chambres / 50 logements / parking sur site



Logements

PLU : 1 place par logement
Besoins : 8+36+6 places

Hôtel

PLU : 1 place par 50m² de SDP à partir de 200m²
Besoins : 21 places

Commerces

PLU : pas de nombre de places imposé

Services

2 places par tranche de 50m² de SDP
Besoins : 11 places

Total des besoins 82 places

proposition d'implantation : 85places

Les possibilités d'implantation des places de stationnement seront à confirmer avec un relevé topo précis du site.

0 25 50m

SCÉNARIO DE PROGRAMMATION

SCÉNARIO 4 : hôtel 29 chambres / 50 logements / parking sur site



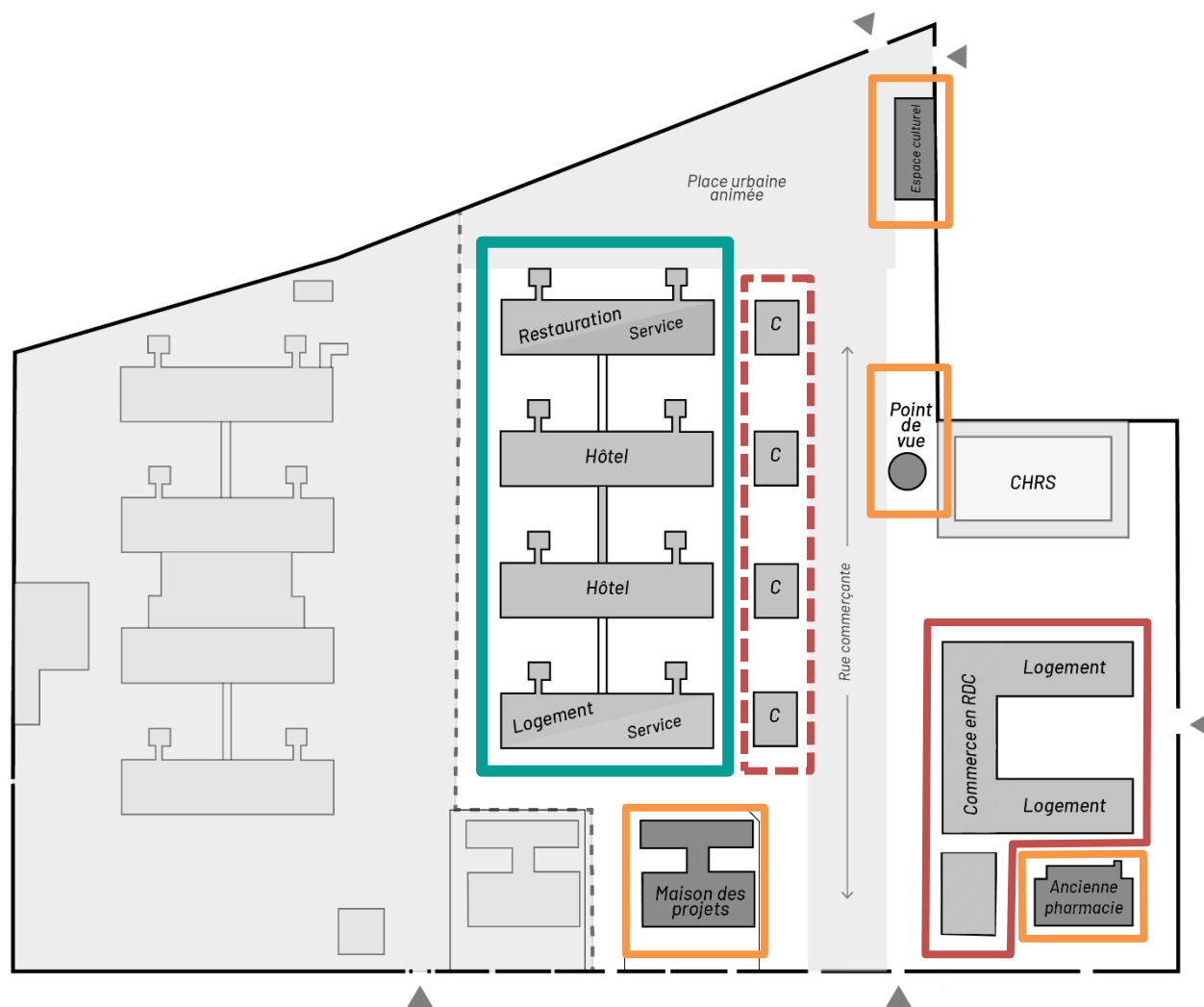
SURFACES DES ESPACES EXTERIEURS		
LOTS	Nom	Surfaces
Emprises ouvertes à la circulation des véhicules	Voie ouest	2 297 m ²
	Voie est	2 103 m ²
		4 400 m ²
Espace apaisé piétons-cycles		8 955 m ²
		8 955 m ²
Espaces paysagers privés (hors emprise des bâtiments)	LOT A	785 m ²
	LOT B	314 m ²
	LOT C	4 469 m ²
		5 568 m ²

- Emprises ouverte à la circulation des véhicules
 - Espace apaisé piétons-cycles (ouverture ponctuelle pour véhicules d'urgence et d'entretien)
 - Espaces paysagers privés
 - Traitement paysager de la limite (creux, végétation, etc.)
 - Programmation en interface avec les espaces publics
- 0 25 50m

2 Approche méthodologique du bilan d'aménagement

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Réalisation de 3 bilans distincts



Enjeu de pouvoir diviser l'opération en trois bilans distincts afin de distinguer les enjeux propres à chaque typologie de bâtiment et de construction :

RCV : fort enjeu de réhabilitation qui vient contraindre l'équilibre du bilan

Bâtiments classés : estimation des travaux de réhabilitation / rénovation, programmation cible de type équipements culturels

Constructions neuves : Distinction à faire entre la partie logement et la partie commerce, enjeu d'identifier le promoteur en charge de la construction.

Espaces publics : estimation des coûts d'aménagement au regard du plan d'aménagement présenté au comité partenarial ANRU. Espaces qui seront entretenus et gérés par la ville dans le projet futur.

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Enjeux par type de bilan

RCV

Commerce

> **Type de commerce** : création de cellules commerciales au sein d'un bâtiment patrimonial (fortes contraintes vont être liées à l'organisation de la cellule, de sa commercialité et de sa visibilité).

> **Type de gestion préconisée** : cellule de commerce et d'activité propriété de la SEM cœur de ville afin d'en garder la gestion et accompagner les commerçants et restaurateurs dans leur installation. Contrat de bail entre la ville propriétaire et la SEM exploitante + baux commerciaux entre la SEM et les exploitants.

Hôtel

> **Type d'offre** : Hôtel intermédiaire / haut de gamme (selon recommandation d'Atout France) de 29 chambres selon calibrage du scénario 4 retenu par la ville.

> **Type de gestion** : réalisation d'un bail spécial pour l'offre d'hôtellerie. L'exploitant de l'hôtellerie sera désigné grâce à la mise en place d'un AMI.

Logement

> **Type d'offre** : création de 8 logements au sein du R+1 et R+2 du bâtiment patrimonial en front de l'avenue de Gaulle.

> **Type de gestion** : enjeux selon nous de conserver ces logements en propriété de la ville afin de gérer au lieu des charge liées au bâtiment. Cela flèche la programmation vers un bailleur social car ces logements ne pourront être propriété de propriétaires individuels (contrainte patrimoniale et de gestion). Ces logements pourraient être envisagés en locatif intermédiaire pour atteindre un niveau de gamme.

BÂTIMENTS CLASSÉS

Morgue : propriété ville

Pharmacie : propriété ville

Maison des projets : propriété ville

Type de gestion préconisée : en régie par la ville. En fonction des activités des recettes locatives ou d'exploitation pourraient être envisagées.

ESPACES PUBLICS

Propriété ville

Entretien ville : des coûts d'investissement et d'exploitation à prévoir.

CONSTRUCTIONS NEUVES

Logement

> **Type d'offre** : Logements en accession libre. Possibilité d'un investisseur en bloc (type action logement) ou d'une vente à la découpe.

> **Type de gestion** : Lot vendu à un opérateur privé, avec gestion commune d'espaces privatifs extérieurs à organiser. Copropriété ou gestionnaire unique.

Commerce

> **Commerce en rdc (« kiosques »)** : cellule de commerce et d'activité propriété de la SEM cœur de ville afin d'en garder la gestion et accompagner les commerçants et restaurateurs dans leur installation. Contrat de bail entre la ville propriétaire et la SEM exploitante + baux commerciaux entre la SEM et les exploitants.

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Focus sur les recettes commerciales – bilan de la programmation neuve

SURFACES PAR LOT							
LOTS	Surface du lot	Emp rise bâti men ts	Nive aux	LOG EME NTS Surf ace de plan cher	Nombres de logement s	COMME RCES Surface de planche r	Besoins en stationnement pour les logements
							Besoin nbr pl
LOT A	2 171 m²	1 325 m²	RDC	450 m²	7	550 m²	36
			R+1	950 m²	15		
			R+2	950 m²	15		
		1 325 m²		2 350 m²	36 log	550 m²	
LOT B	583 m²	268 m²	RDC			150 m²	6
			R+1	200 m²	3		
			R+2	200 m²	3		
		268 m²		400 m²	6 log	150 m²	
LOT C Kiosques	8 187 m²	158 m²	RDC+C			200 m²	
		158 m²	RDC+C			200 m²	
		158 m²	RDC+C			200 m²	
		158 m²	RDC+C			200 m²	
		632 m²			0 log	800 m²	
TOTAL faisa				SDP LOGEMENTS	SDP COMMERCES		
hors bâtiment existant				2 750 m²	1 500 m²		

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Focus sur les recettes commerciales – étude de marché logement

Adresse	Section cadastrale	date	prix	surface maison	prix/m ²
11 rue montravel	AD 287	20/12/2023	135 000	55	2455
Av de la marine	AH 259	21/09/2023	162 500	84	1935
77 les marinas	AC 173	16/11/2023	109 000	120	908
29E all Blaise Cendars	AI 1258	06/06/2023	120 000	53	2264
				Moyenne	1890

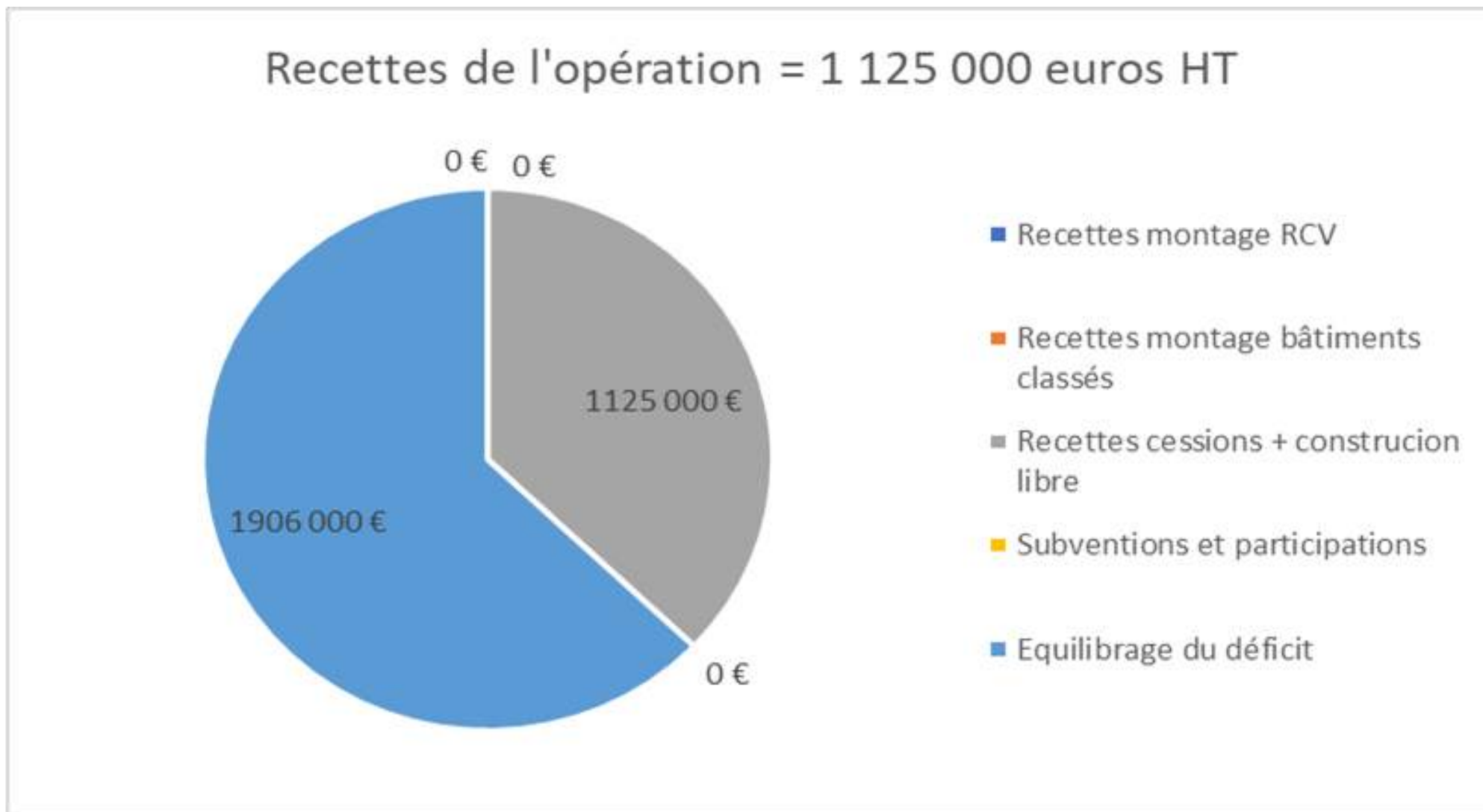
APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Focus sur les recettes d'aménagement – impact des coûts de réhabilitation sur le bilan

LOTS		<i>Emprise bâtiments</i>	<i>Nb d'étage</i>	<i>Surface de plancher</i>	<i>Nombres de logements</i>
Constructions nouvelles Logements	A	1 325 m ²	R+2	2 350 m ²	36
	B	268 m ²	R+2	400 m ²	6
		1 593 m²		2 750 m²	42 log
Constructions nouvelles Commerces	A	646 m ²	R+0	550 m ²	
	B	184 m ²	R+0	150 m ²	
		830 m²		700 m²	0 log
Constructions Nouvelles Kiosques	C	158 m ²	RDC+C	200 m ²	
	D	158 m ²	RDC+C	200 m ²	
	E	158 m ²	RDC+C	200 m ²	
	F	158 m ²	RDC+C	200 m ²	
		632 m²		800 m²	0 log
TOTAL faisa <i>hors bâtiment existant</i>				4 250 m²	

Retours villes couts de réhabilitation sur un projet comparable :

- projet de réhabilitation similaire de certains logements de l'Etat dans des bâtiments historiques en centre-ville, après dépollution par l'Etat, pour **2 550.00 €/m²de SDP**
- **Difficulté visible d'équilibrer un bilan promoteur prenant en compte la réhabilitation au regard des couts de marché des produits hôteliers et résidentiels. Une charge foncière négative à prévoir sur le secteur RCV.**



Ratio retenu :

- 300€ / m² SDP pour le logement (4 750 m² SDP)
- 200€ / m² SDP pour le commerce et les activités

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Focus sur les dépenses d'aménagement

PROJET GLOBAL	TOTAL	RATIOS en €	SURFACES en m ²
Aménagement VRD	660 000 €	150	4400
Mail piéton + verdissement	1 791 000 €	200	8955
Espaces verts / verdissement	0 €	100	0
Aménagement parkings	90 000 €	150	600
	2 541 000 €		

Ratios retenus :

- 150€ / m² aménagement espaces publics (4400 m²)
- 200€ / m² pour le mail piéton (8955 m²)
- 150€ / m² pour les aménagements parkings (600 m²)

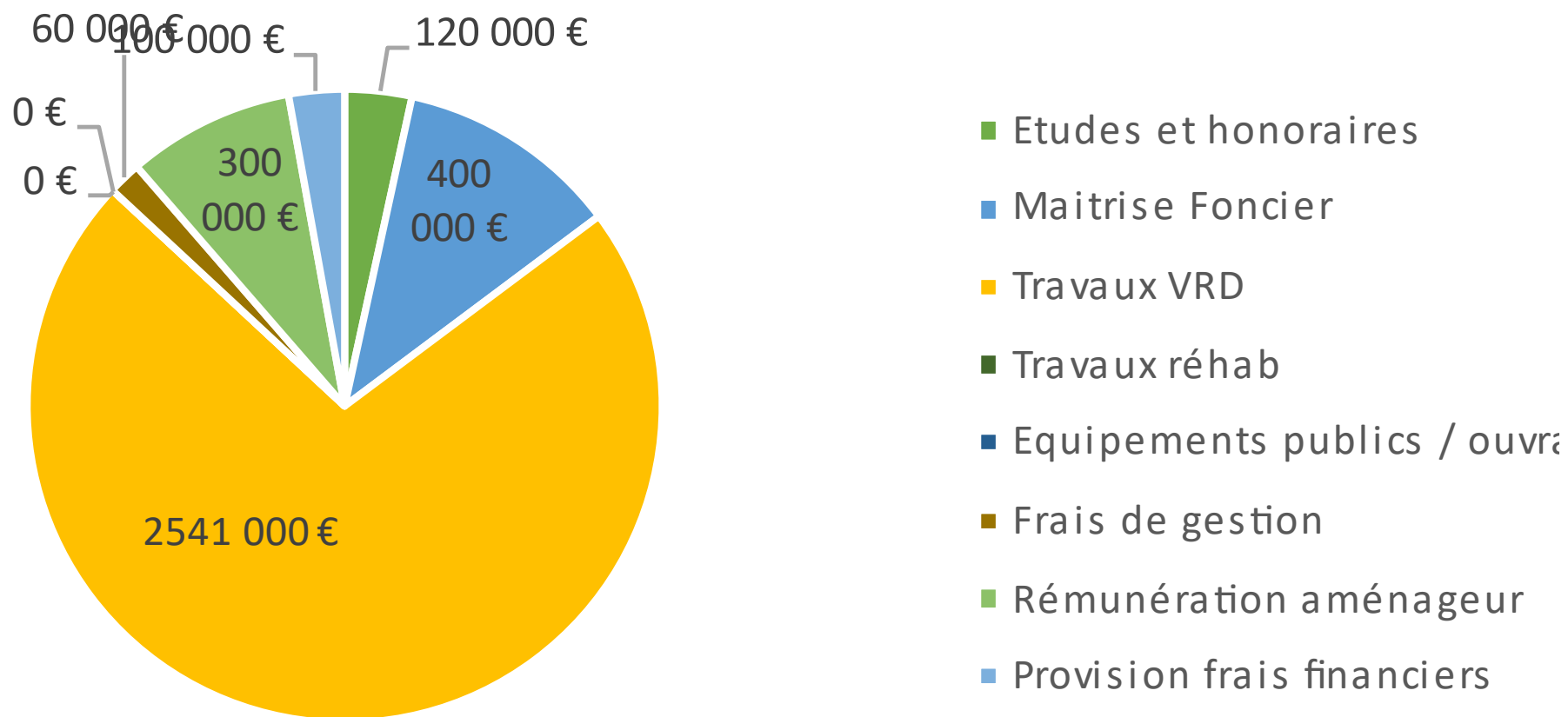
Un cout global d'aménagement qui pourra être mis au regard de subventions d'aménagement (Fonds Vert, Fonds Friche, ...).

Un coût à prévoir également pour la réhabilitation des ouvrages suivants, aujourd'hui non intégrée au bilan d'aménagement :

- Morgue : propriété ville
- Pharmacie : propriété ville
- Maison des projets : propriété ville

Ces dépenses viendront alourdir le bilan d'opération à raison de 2500 € / m² environ, mais le calendrier des travaux pourra être cadencé dans le temps et des recettes locatives pourraient être générées dans le projet (location, recettes commerciales...).

Dépenses de l'opération = 3 521 000 euros HT



150€ / m² aménagement espaces publics (4400 m²)

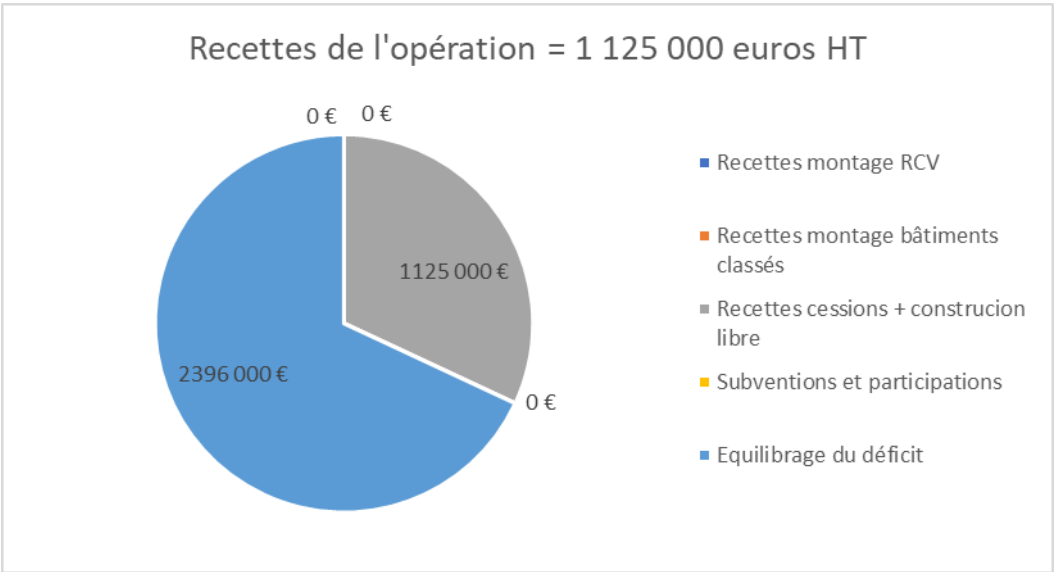
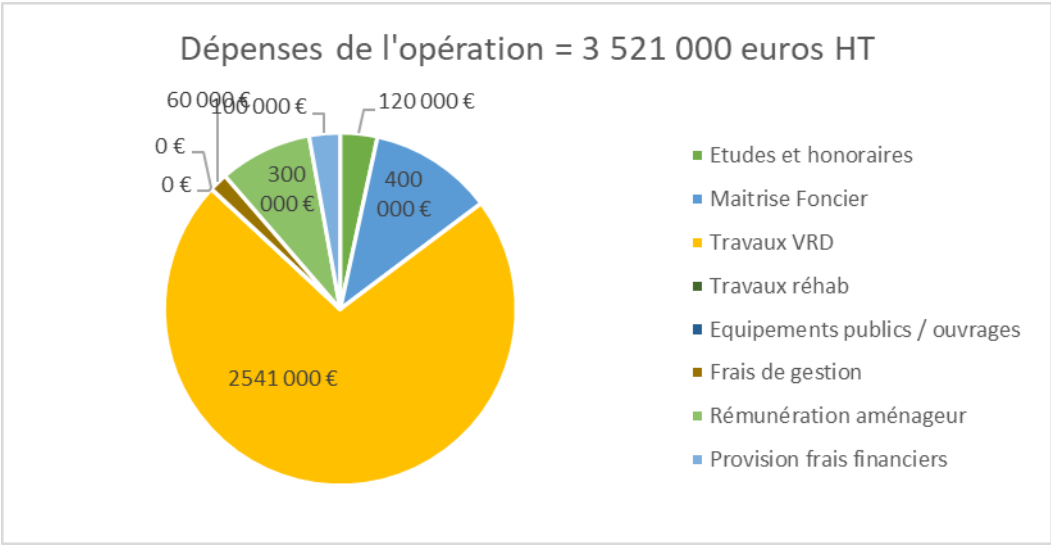
200€ / m² pour le mail piéton (8955 m²)

150€ / m² pour les aménagements parkings (600 m²)

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DU BILAN D'AMÉNAGEMENT

Un bilan consolidé prenant en compte ces différentes hypothèses

DEPENSES	Pourcentage	Phase unique	Commentaire - détail
et honoraires	3,41%	120 000 €	Ratio moyen observable
e Foncier	11,36%	400 000 €	400k de maîtrise à intégrer en fonction du type de bilan (Commune ou aménageur)
x VRD	72,17%	2 541 000 €	A préciser sur retour programmation
x réhab	0,00%	0 €	Expertise complémentaire nécessaire
ments publics / ouvrages	0,00%	0 €	Expertise complémentaire nécessaire
e gestion	1,70%	60 000 €	Ratio moyen observable + expertise complémentaire nécessaire
ération aménageur	8,52%	300 000 €	En fonction du montage (modèle concession)
on frais financiers	2,84%	100 000 €	Ratio moyen observable
TOTAL DEPENSES	100,00%	3 521 000 €	
RECETTES	Pourcentage	Phase unique	Commentaire - détail
s montage RCV	0,00%	0 €	A préciser suivant montage
s cessions + construction libre	31,95%	1 125 000 €	Prix de marchés constatés dans la commercialisation des programmes
s montage bâtiments classés	0,00%	0 €	A préciser suivant montage
tions et participations	0,00%	0 €	Par nature fluctuantes et hypothétiques si source hors MOA
age du déficit	68,05%	2 396 000 €	Financement Saint-Laurent du Maroni
TOTAL RECETTES		3 521 000 €	
RESULTAT		0 €	



3 RAPPEL DES MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

L'enjeu de la définition des modalités de montage du projet



DÉFINITION DE LA PROPRIÉTÉ



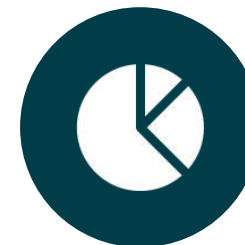
Il s'agira de bien définir qui dispose de la propriété du sol, des bâtiments ou encore des activités, sur chacun des espaces et programmes prévus dans le cadre du projet



DÉFINITION DE LA GESTION / DE L'OCCUPATION



Il s'agira de bien définir qui est à la gestion de chaque type de programme : selon quelle modalité de sélection, quelle modalité de réalisation, selon quel « cahier des charges »



DÉFINITION DU FINANCEMENT



Il s'agira d'identifier d'où vient le financement, selon quel bilan économique et financier

MODALITÉS DE MONTAGE D'OPÉRATION

Rappel de la réglementation en vigueur sur le périmètre du projet



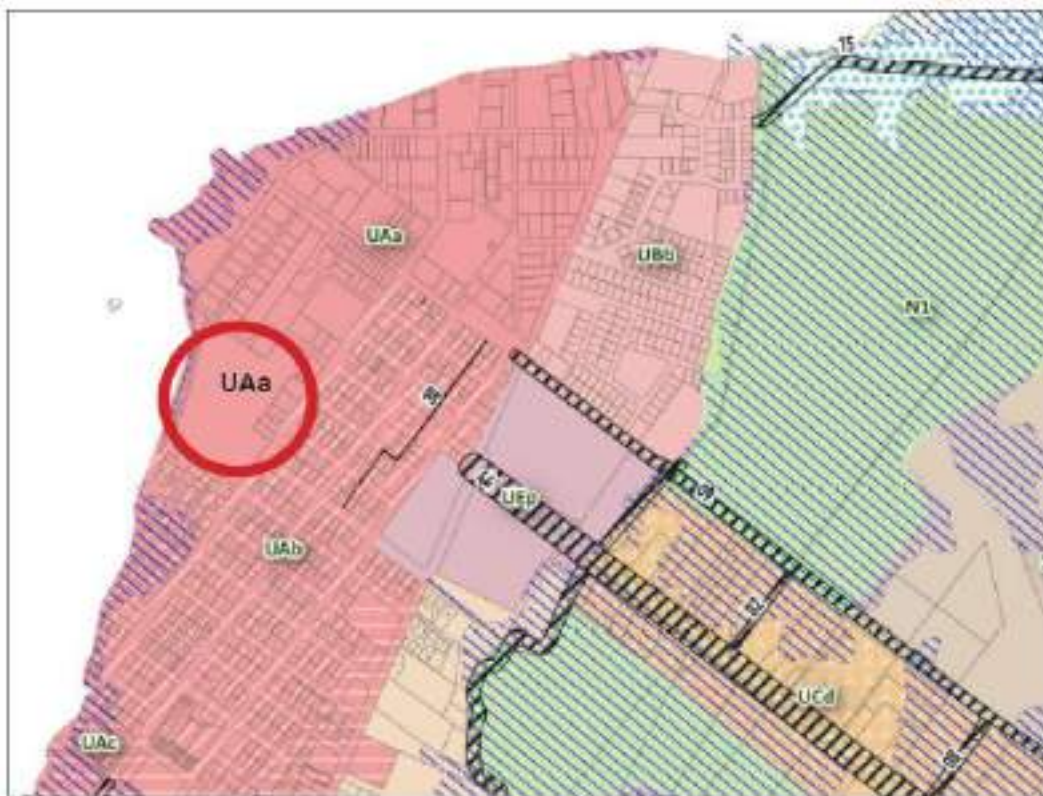
Un PLU compatible avec la mise en place d'un projet urbain mixte au sein de l'ensemble de l'ex-CHOG



La création du projet **ne nécessite pas de révision ou de modification du PLU**. Ainsi, les montages en ZAC ne sont pas particulièrement ciblés dans le cadre de la programmation de l'ex-CHOG. En effet, cet outil d'aménagement est souvent retenu pour des montages d'opération présentant des incompatibilités avec le règlement local.



ZONAGE RÉGLEMENTAIRE



RÈGLEMENT ÉCRIT ZONE AU

Zone UA (centre historique de St Laurent du Maroni (noyau historique) mixité fonctionnelle ; UAa secteur du quartier officiel)

ARTICLE UA2 - Tout ouvrage, tout aménagement devra respecter la **transparence hydraulique** afin ne pas faire obstacle aux mouvements des eaux.

ARTICLE UA5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Pour les constructions principales celles-ci doivent s'implanter en limites séparatives latérales ou sur une des 2 limites séparatives latérales.
Cette règle ne s'applique pas à la réfection et/ou l'extension de bâtiments non conformes à ces règles

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la **distance horizontale (L)** de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit **au moins égale à la hauteur (H)** du plus haut des deux bâtiments mesurés à l'égout du toit

ARTICLE UA7 - Emprise au sol des constructions
En secteur UAa, l'emprise au sol des constructions est fixée à **60%**.

ARTICLE UA8 - Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale des constructions principales d'habitation et de bureaux est limitée à :
En secteur UAa : **R+2+ combles**.

ARTICLE UA10 - Aire de stationnement des véhicules
En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de places nécessaires au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé, conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme
- Faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement
- Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement
- Soit à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 m

Habitation :	1 place par logements
Hébergement hôtelier :	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² à partir de 200 m ² avant aucun stationnement n'est exigé
Tertiaire :	2 place de stationnement par tranche de 50 m ²
Équipement collectif :	établissement de santé 1 place pour 2 lits 2 place de stationnement pour 300 m ² de surface créée pour toute autre utilisation