

Enquête publique n° 19000009/75

ENQUETE PUBLIQUE

**Sur la déclaration de projet de démolition du foyer de
travailleurs migrants GERGOVIE (Paris 14^{ème})
et de sa reconstruction en résidence sociale
emportant mise en compatibilité du PLU de Paris
du 9 septembre au 12 octobre 2019 inclus**



(doc. Chartier-Dalix)

RAPPORT D'ENQUETE

Charlotte CAILLAU, présidente de la commission d'enquête

Georges SCHEIBER, commissaire-enquêteur

Régis THEPOT, commissaire-enquêteur

27 Novembre 2019

Les premiers foyers de travailleurs migrants étaient destinés à loger des migrants algériens venus travailler temporairement en France, mais qui au fil des ans se sont sédentarisés.

Arrivés plus tardivement en France dans les années soixante, les immigrés d'Afrique noire se sont imposés peu à peu comme population majoritaire dans de nombreux foyers parisiens. Ces hommes sont originaires, pour la plupart, de pays riverains du fleuve Sénégal (Mali, Mauritanie et Sénégal). Dans un contexte de fragilité socio-économique, ils développent au sein des foyers de nombreuses activités collectives informelles.

En 1996, un rapport parlementaire dénonce les conditions indignes de vie dans les foyers, suroccupés, et dont le bâti, très dégradé, n'est pas adapté aux besoins des migrants vieillissants, ni aux usages informels croissants qui en sont fait.

L'Etat initie alors en 1997 un vaste plan de traitement visant à réhabiliter les foyers mais également à les faire rentrer dans le droit commun de l'hébergement social. Le modèle du foyer-hôtel est abandonné au profit de logements individuels et autonomes, selon le statut nouvellement créé de la résidence sociale. La réhabilitation des foyers passe par un changement du mode vie en foyer qui passe de collectif à individuel et autonome. Les résidents des foyers sont relogés prioritairement dans les foyers réhabilités et peuvent y rester sans limitation de durée.

Ces nouveaux logements doivent permettre aux anciens résidents de vieillir dans des conditions dignes, mais aussi de créer une offre nouvelle de logements temporaires adaptée à un public plus diversifié rencontrant des difficultés d'ordre économique ou sociale : jeunes travailleurs, personnes en situation précaire, familles monoparentales, personnes en difficulté sociale, voir psychique, nécessitant un accompagnement social...

Aujourd'hui, le plan national de traitement des foyers est entré dans la phase de rénovation du dernier tiers des foyers particulièrement indignes.

La Ville de Paris assure depuis 2005 le pilotage de la réhabilitation des foyers. Actuellement à Paris, 34 foyers font partie de ce plan de rénovation, dont le foyer Gergovie. Ce plan bénéficie d'un financement public (aides à la pierre et subventions de la Ville) à hauteur en moyenne de 56 %, le reste étant financé sur fonds propres par l'encaissement des redevances demandées aux occupants du foyer ou de la future résidence.

Les politiques de logement tant régionales (Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement adopté en 2017) que départementales (Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées de Paris adopté en 2010) prônent le renforcement de l'offre de logement en résidence sociale et la diversification des publics accueillis.

La démolition et la reconstruction en résidence sociale du foyer de travailleurs migrants de Paris Gergovie s'inscrivent donc directement dans ces politiques nationales, régionales et locales.

Le foyer Gergovie est géré par ADOMA, appelée SONACOTRA avant 2007, société d'économie mixte, filiale du groupe CDC Habitat (Caisse des Dépôts) et l'un des principaux gestionnaires de foyers parisiens. ADOMA est le maître d'ouvrage de la démolition et la reconstruction du foyer.

La reconstitution des abords du foyer après la reconstruction aura pour maître d'ouvrage les services de la Ville, la DEVE (direction des espaces verts) pour le réaménagement du square Plumier et la DVD (direction de la voirie) pour le prolongement de l'impasse Gergovie.

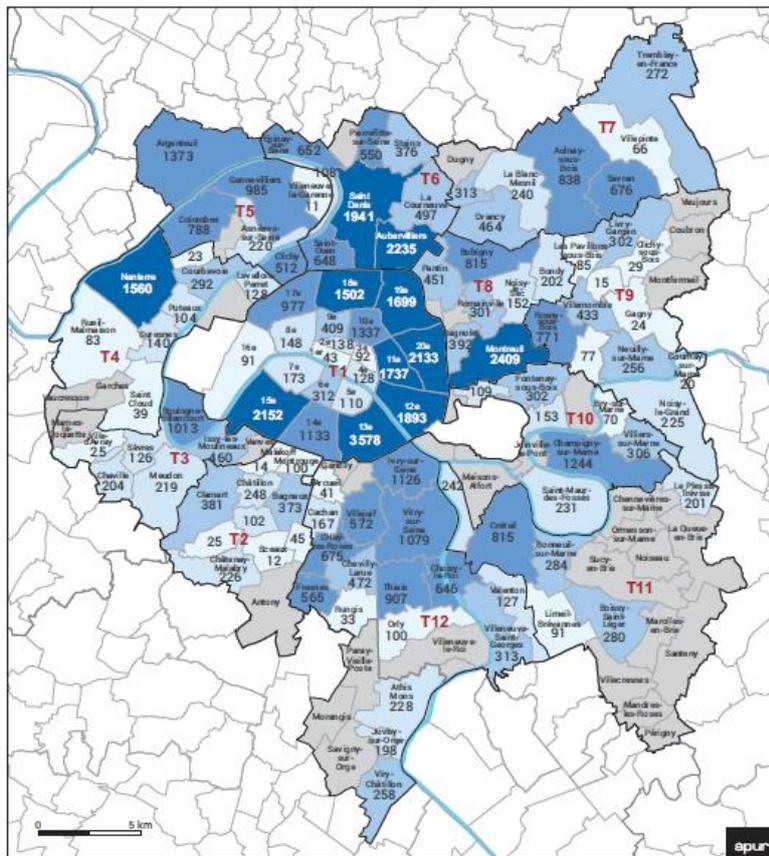
Le dispositif public d'accueil des personnes en difficulté de logement

Les résidences sociales appartiennent au deuxième stade de l'intervention publique en matière de logement social. Elles se situent après l'hébergement d'urgence, premier stade de l'intervention publique, par nature transitoire dans l'attente d'une solution.

L'hébergement d'urgence concerne les personnes sans abri, les réfugiés, les demandeurs d'asile. Il se fait soit dans des centres pérennes, soit dans des chambres d'hôtels. Il relève de la responsabilité de l'Etat. Paris intramuros assure plus de 33% des places d'hébergement d'urgence de la Métropole du Grand Paris, soit un nombre nettement supérieur au poids démographique de Paris dans la métropole. 9 arrondissements parisiens sont très sollicités, notamment le 18^{ème} arrondissement. Le 14^{ème} arrondissement n'en fait pas partie.

Les résidences sociales relèvent du logement adapté. Le temps d'accueil en résidence reste temporaire, mais permet la mise en œuvre d'un processus d'insertion, le cas échéant par un accompagnement social, pour créer les conditions d'accès à un logement ordinaire, social ou privé. Les personnes accueillies en résidence sociale paient une redevance pour l'occupation du logement. La transformation des foyers en résidence sociale se traduit par une augmentation du montant de la redevance pour les occupants actuels du foyer.

LES LOGEMENTS ADAPTÉS



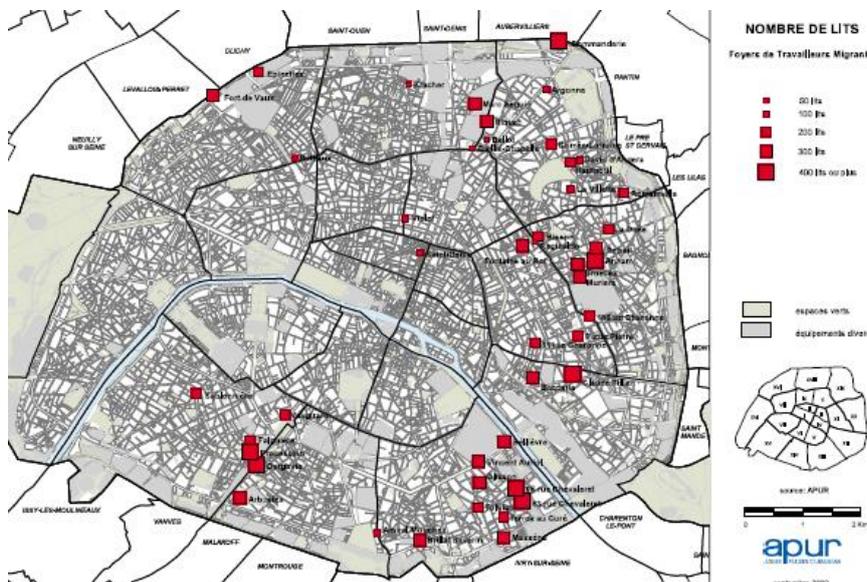
Nombre de places (en résidences sociales, F.T, FTM et pensions de famille d'entraide sociale)
 plus de 1500 de 100 à 250
 de 500 à 1500 moins de 100
 de 250 à 500 aucune place
 Total MGP = 58 239 - Total IDF = 82 662
 Sources : DRH, IDF - Fédér. FTM au 31/12/2016, Tableau Apur

Paris compte 18 500 places de logements adaptés (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs), représentant 32% des places offertes dans la Métropole du Grand Paris.

La population parisienne représente 32% de la population de la Métropole du Grand Paris. La concentration la plus importante de places se trouve dans les mêmes arrondissements que pour l'hébergement d'urgence, notamment pour le logement adapté, dans le 13^{ème} arrondissement. Le 14^{ème} arrondissement ne fait pas partie des arrondissements les plus sollicités.

Le nombre de places est resté stable dans cet arrondissement depuis 2013.

Le quartier Pernety-Plaisance où se situe le foyer Gergovie, déjà riche en immeubles de logements sociaux, pour certains de grande hauteur, concentre à limite entre le 14^{ème} et 15^{ème} arrondissement, plusieurs de ces foyers de travailleurs migrants transformés ou à transformer.



I PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1. Le foyer actuel

Le foyer de travailleurs migrants Paris Gergovie, constitué de deux bâtiments de 4 et 8 étages, comprend 306 places réparties dans 254 logements (27 chambres à 3 lits de 18 m², 225 chambres à 1 lit de 12 m² et 2 appartements d'entreprise T2 et T5).

Il est implanté sur un terrain de 2.435 m², situé au sud-est de l'emprise des voies ferrées de la Gare Montparnasse, bordé sur ses limites séparatives par le square du Père Plumier et accessible seulement par l'extrémité du passage de Gergovie, parcelle qui est couverte par un bail emphytéotique consenti par la ville de Paris.

Construit en 1977, le foyer Gergovie est dégradé, vétuste et dans un état technique très précaire (obsolescence thermique et acoustique). Il ne bénéficie d'aucun accès direct et est enclavé au fond du square Plumier.

Il est entouré de grands ensembles immobiliers construits dans les années 80, constitués principalement de logements sociaux. La parcelle située immédiatement au nord du site du projet, anciennement occupée par des logements pour les employés de la SNCF vient de faire l'objet d'une opération de démolition-reconstruction par l'ICF la Sablière avec la construction de trois immeubles de 7 étages.

La population hébergée dans les locaux du foyer est principalement d'origine subsaharienne. Il est également constaté une suroccupation des locaux qui reste toutefois difficile à évaluer.

Les locaux actuels présentent en rez-de-chaussée des salles communes d'une superficie de 144 m² qui ont permis de développer au fil du temps une importante activité culturelle et une restauration collective très largement ouvertes sur le quartier, en priorité à destination de la communauté musulmane du 14^{ème} arrondissement.

On estime ainsi que plusieurs centaines de personnes peuvent être présentes lors de grands rassemblements (prière du vendredi et ramadan) et qu'environ 700 repas sont servis chaque jour. D'autres activités informelles sont également constatées : grillades à l'extérieur, vente de produits divers, etc...

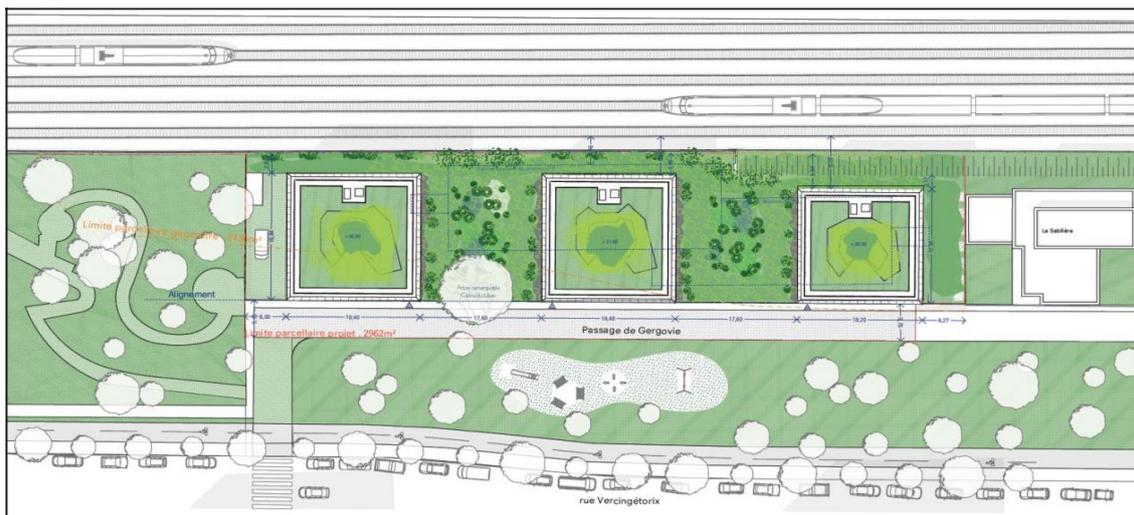
1.2. Le projet soumis à enquête

ADOMA a prévu de démolir les 2 bâtiments existants du foyer de travailleurs migrants et de reconstruire sur le même site une résidence sociale constituée de trois plots - un bâtiment de 6 étages et 2 bâtiments de 8 étages - pouvant accueillir 312 personnes dans 283 logements :

- ✓ 260 T1 de 17 m²,
- ✓ 17 T1' de 21 m²
- ✓ 6 T1bis de 30 m²

Le parti pris architectural vise principalement à s'inscrire dans le même rythme de construction que les bâtiments récents de l'ICF la Sablière et propose une insertion paysagère en harmonie avec l'environnement bâti et le faisceau ferroviaire.

Le projet répond à des exigences élevées en matière de performance environnementale, en termes d'exigence thermique et de confort acoustique, notamment en n'ouvrant pas de chambres du côté des voies SNCF et en désolidarisant, par une installation de type ressort, les fondations des trois bâtiments afin d'éviter la propagation des vibrations générées par le passage des trains.



Le projet prévoit ainsi la création de 7031 m², soit une surface de plancher légèrement supérieure à celle du foyer actuel. Les surfaces affectées aux logements représentent 5025 m², les halls dégagements et circulations 1443 m².

L'optimisation spatiale des locaux permet de proposer un espace de vie de 10 m² dans les T1. Cet espace comprend le lit qui intègre en pied une étagère ouverte, une table et deux chaises. Chaque logement comprend une cuisine et une salle de bains compacte et fonctionnelle.

Le rez-de-chaussée du bâtiment central accueille les locaux communs aux trois plots, notamment une salle polyvalente de 37m² ; les rez-de-chaussée des deux autres plots comportent des logements, ouverts sur les espaces verts de la résidence.

L'assise foncière du projet est agrandie par rapport à celle du foyer actuel et inclut le prolongement de l'impasse Gergovie pour permettre l'accès aux futures constructions. L'emprise foncière supplémentaire nécessaire à la réalisation du projet est prise sur le square Plumier au droit du projet et entraîne la suppression d'un terrain de sport et d'une aire de jeux pour enfants.

Le projet entraîne également la destruction de locaux appartenant aux services des espaces verts de la Ville et nécessaires à l'entretien du jardin. Ils seront reconstitués au rez-de-chaussée du premier plot construit, en lien direct avec le jardin.

Le phasage du projet de reconstruction permettra le relogement sur site d'une partie de la population actuellement présente dans le foyer, au fur et mesure de sa mise en œuvre, la livraison de la nouvelle résidence étant envisagée en 2026.

A l'issue du chantier, il est prévu que le square Plumier soit réaménagé en concertation avec les habitants du quartier ; une enveloppe budgétaire de 769 000 euros a été prévue à cet effet.

1.3. Mise en compatibilité du PLU nécessaire pour réaliser le projet

La réalisation du projet nécessite de :

- ✓ modifier les délimitations des zones urbaine verte (UV) et urbaine générale (UG),
- ✓ prolonger l'emprise de voie du passage Gergovie et de réduire la largeur de la voie existante,
- ✓ créer un espace vert protégé (EVP) de 1000m²,
- ✓ créer un secteur de hauteur maximale des constructions (HMC) assorti d'un plafond à 27m, qui permet de déroger à l'intérieur du secteur aux règles de gabarit-enveloppe,
- ✓ supprimer une partie du filet de hauteur au droit de l'emprise du projet.

II ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Le cadre juridique de l'enquête publique

En vertu des dispositions de l'article L300-6, L153-54 et suivants, R153-13 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU peut-être mis en compatibilité avec un projet de construction à la condition qu'il s'agisse de la réalisation d'un programme de construction relevant de l'intérêt général.

Dans ce cas, une enquête publique doit être menée conformément aux articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'environnement. L'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public. Elle permet à toute personne de prendre connaissance du projet afin d'être à même de présenter ses appréciations et suggestions sur ce dossier.

2.2 Désignation de la commission d'enquête

Par lettre du 16 mai 2019, la Maire de Paris a demandé au Tribunal administratif de Paris la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à l'enquête publique portant sur la mise en compatibilité du PLU de Paris avec le projet de démolition et

reconstruction en résidence sociale du foyer de travailleurs migrants de Paris Gergovie situé dans le 14^{ème} arrondissement de Paris.

Par décision n°E19000009/75 du 20 mai 2019, le Tribunal administratif de Paris a désigné une commission d'enquête composée d'une présidente, Charlotte Caillau, et de deux membres, Georges Scheiber et Régis Thépot, tous trois inscrits sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire-enquêteur pour l'année 2019 (annexe 1).

En application des dispositions de l'article 125-5 du Code de l'environnement, les commissaires ainsi désignés ont déclaré sur l'honneur ne pas être intéressés au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions.

2.3 La concertation

Le projet de démolition et reconstruction en résidence sociale du foyer Gergovie ne rentrait pas dans le champ de la concertation.

Toutefois, les résidents ont été invités à participer à un comité de pilotage sur le projet associant le maître d'ouvrage ADOMA, les services de la Ville de Paris et la Mairie du 14^{ème} arrondissement.

La Mairie du 14^{ème} arrondissement avait également organisé le 19 juin 2019 avant le démarrage de l'enquête publique une réunion d'information à destination des résidents du foyer, en présence des architectes du projet, d'ADOMA et des services de la Ville pour leur présenter en détail le projet, réunion à laquelle la commission d'enquête a assisté.

2.4 L'évaluation environnementale

Le projet de démolition et reconstruction du foyer GERGOVIE, du fait de ses caractéristiques, ne rentrait pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale. En revanche, le PLU de Paris était susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité sur décision de l'autorité environnementale prise après examen au cas par cas.

La demande a été présentée par la Ville à la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile de France en janvier 2019.

Après avis favorable de l'Agence Régionale de Santé de l'Ile de France sollicité en raison des nuisances sonores générées par les axes ferroviaires desservant la Gare Montparnasse, la Mission régionale a estimé que le projet prévoyait des mesures spécifiques afin de limiter l'exposition à ces nuisances et a en conséquence dispensé la Ville de Paris d'effectuer une évaluation environnementale pour ce projet, par décision du 31 mars 2019.

2.5 Les personnes publiques associées

Conformément à l'article 153-54 du Code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan doivent faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées.

La réunion d'examen conjoint a été tenue le 19 juin 2019. Aucune objection au projet n'a été formulée. Le caractère d'intérêt général a été confirmé par tous et l'évolution du PLU n'a pas suscité de difficulté.

2.6 La préparation de l'enquête publique

Réunion de présentation par la Ville

Le projet de démolition et reconstruction en résidence sociale du foyer de travailleurs migrants de Gergovie et la mise en compatibilité du PLU de Paris qui en est la conséquence ont été présentés à la commission d'enquête par la Direction de l'urbanisme et la Direction du logement de la Ville de Paris le 27 juin 2019.

Visite du foyer de travailleurs migrants GERGOVIE

Une visite détaillée du foyer Gergovie a été organisée par le gestionnaire du lieu et maître d'ouvrage du projet, ADOMA, le 5 juillet 2019. Etaient présents lors de cette visite des membres de la direction de l'urbanisme et de la direction du logement de la Ville de Paris.

La commission d'enquête est revenue également, pendant l'enquête, un vendredi après-midi au foyer Gergovie pour se rendre compte de la réalité des sujets évoqués par le public dans ses observations. Elle a rencontré à cette occasion les représentants de l'association culturelle des musulmans du 14^{ème} (l'ACDM14) et le représentant du comité des résidents du foyer Gergovie.

Arrêté d'organisation de l'enquête

Par arrêté municipal du 9 Août 2019, paru au bulletin officiel de la Ville de Paris le 20 août 2019, la Maire de Paris a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU relative au projet de démolition et reconstruction en résidence sociale du foyer de Paris-Gergovie (annexe 2).

2.7 Dossier d'enquête

Outre les documents administratifs relatifs à l'ouverture de l'enquête publique, le dossier soumis à l'enquête comprenait, conformément aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement :

- La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale dispensant le PLU de Paris d'évaluation environnementale à l'occasion de sa mise en compatibilité,
- Une note de présentant le projet et l'intérêt général du projet,
- Un rapport présentant notamment un diagnostic urbain et environnemental, les incidences environnementales du projet et les dispositions du PLU mis en compatibilité avec le projet,
- Les cartes et documents du PLU modifiés à la suite de mise en compatibilité avec le projet,
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du projet et de la mise en compatibilité du PLU qui en découle, par l'Etat, la commune et les personnes publiques associées.

A la demande de la commission d'enquête, la note de présentation du projet a été remaniée et complétée par le maître d'ouvrage, ADOMA, et la direction de l'urbanisme de la Ville de Paris, pour permettre une information plus précise du public sur la qualité des bâtiments et l'évolution des emprises foncières du projet.

Le dossier d'enquête a été paraphé par la présidente de la commission le 27 août 2019.

2.8 Durée de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 9 septembre dès 8h30 au samedi 12 octobre 2019 à 12h, soit 34 jours consécutifs.

2.9 Information du public

Parution légale dans les journaux

Conformément à l'arrêté, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une insertion dans l'édition des journaux La Croix, Libération, Le Parisien du 22 Août 2019.

Une seconde parution a eu lieu dans ces mêmes journaux le 10 octobre 2019 (annexe 3).

Affichage des avis d'enquête

Une affiche comportant les indications contenues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête a été apposée le 22 août 2019 préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci par la société Publilegal pour le compte de la Ville de Paris en 34 points tout autour du foyer et dans les rues avoisinantes, ainsi que dans quelques rues de l'autre côté des voies ferrées (annexe 3).

Ces affichages ont été contrôlés par la société Publilegal à deux reprises, le 13 septembre et le 2 octobre 2019. Les affiches ont été déposées le 14 octobre 2019.

Conformément à l'arrêté, l'avis d'ouverture a également été publié par voie d'affichage à la Mairie du 14^{ème} arrondissement du 22 août au 12 octobre 2019 inclus (annexe 3).

Les autres mesures d'information du public

Afin de compléter l'information du public, une affiche assortie d'une photo du projet a été réalisée par ADOMA, maître d'ouvrage et affichée en Mairie du 14^{ème} ainsi que dans plusieurs commerces autour du foyer Gergovie (annexe 4).

En outre, afin d'élargir l'information du public, un message annonçant l'enquête publique a été diffusé sur les panneaux électroniques de la Ville dans le 14^{ème} arrondissement à partir du 22 Août 2019 et pendant toute la durée de l'enquête.

Enfin, l'enquête publique a été annoncée sur le site internet de la Mairie du 14^{ème} dans son fil d'actualité et comportait un lien permettant d'accéder directement au site internet dédié à l'enquête.

2.10 Participation du public

Consultation du dossier d'enquête

Afin que le public puisse en prendre connaissance et formuler ses observations, le dossier d'enquête en version papier a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie du 14^{ème} aux jours et heures ouvrables.

Le dossier a également été consultable, pendant la durée de l'enquête, sous forme dématérialisée, via le site internet dédié à l'enquête publique « <http://gergovie.enquete publique.net> ».

Un message annonçant la clôture de l'enquête est apparu prématurément par erreur le 9 octobre sur le site internet dédié, bloquant alors la consultation du dossier d'enquête et l'accès au registre des observations. Ce dysfonctionnement a pu induire en erreur les personnes qui ont voulu se connecter au site ce jour-là. L'incident n'a semble-t-il duré que quelques heures. Toutefois, il semble qu'une partie au moins des personnes confrontées à ce dysfonctionnement, se soient reportées sur le registre papier. L'incident est du reste relevé par une observation déposée ce jour-là dans le registre papier (13P). Compte tenu des nombreuses observations reçues au cours de l'enquête, il ne semble pas à la commission d'enquête que ce dysfonctionnement de courte durée, même s'il est regrettable, ait été de nature à empêcher une participation pleine et entière du public.

Conformément aux dispositions de l'article L123-12 du Code de l'environnement, une tablette informatique a été mise également à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie du 14^{ème} arrondissement.

Modalités de dépôt des observations

Un registre d'enquête, coté et paraphé par la présidente de la commission d'enquête, a été déposée à la Mairie du 14^{ème} arrondissement pendant toute la durée de l'enquête, pour que le public puisse formuler ses observations.

Le public a pu, par ailleurs, déposer ses observations sur un registre dématérialisé pendant toute la durée de l'enquête sur le site dédié à l'enquête.

Enfin, le public avait également la possibilité d'adresser un courrier à la présidente de la commission d'enquête.

Réception du public au cours des permanences

Un membre de la commission d'enquête s'est tenu personnellement à la disposition du public, conformément à l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, pour répondre aux questions du public et recevoir ses observations au cours de cinq permanences :

- Le mercredi 11 septembre 2019 de 14h à 17h
- Le samedi 21 septembre 2019 de 9h à 12h
- Le vendredi 27 septembre 2019 de 14h à 17h
- Le jeudi 3 octobre 2019 de 16h30 à 19h30
- Le samedi 12 octobre de 9h à 12h

Ces permanences se sont tenues dans les meilleures conditions d'accueil consenties par la Mairie du 14^{ème} arrondissement. Une grande salle de réunion a été mise à disposition du membre de la commission d'enquête. Divers panneaux très explicites et de bonne taille orientaient les personnes depuis l'accueil de la Mairie jusqu'à l'entrée de la salle mise à disposition de l'enquête publique pour la permanence du commissaire enquêteur.

Une trentaine de personnes sont venues au cours des cinq permanences avec une affluence plus importante les samedis.

Les permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'écoute et de respect mutuel des participants, lorsqu'il y avait affluence. Il est à noter qu'un certain nombre de trentenaires, nés dans le quartier et fréquentant le foyer depuis leur enfance, sont venus témoigner de leurs relations avec le foyer.

La plupart des personnes accueillies ont formulé une observation écrite et toute ont pu poser leurs questions au commissaire enquêteur présent.

Un certain nombre de personnes sont venues également consulter le dossier et déposer des observations dans le registre papier à la Mairie du 14^{ème}, en dehors des permanences de la commission d'enquête.

2.11 Clôture de l'enquête et transfert des registres

L'enquête s'est terminée le 12 octobre 2019 à 12 h et le registre électronique a été clôturé simultanément.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, à l'expiration du délai d'enquête, la présidente de la commission d'enquête a clos le registre d'enquête (deux registres remplis par le public) à l'issue de la dernière permanence le 12 octobre 2019.

2.12 Observations recueillies

Deux courriers ont été adressés à la présidente de la commission d'enquête et ont été incorporés au registre papier dès leur réception (obs 13P et 14P).

26 observations ont été recueillies sur le registre papier. Certaines ont été assorties de nombreuses pièces annexes. Au total, 31 documents (courriers, photos) venant étayer les observations déposées ont été fournis dans le cadre de l'enquête par le public et les associations.

Le public a, par ailleurs, été nombreux à participer à l'enquête via le site internet dédié à l'enquête. Les observations en ligne ont été consultées 1038 fois. La note de présentation du projet et le rapport de présentation ont été seulement téléchargés 8 fois chacun, l'information sur le contenu du projet ayant été davantage transmise oralement entre riverains.

98 personnes ont déposé une observation en ligne via le registre dématérialisé.

Au total, **124 observations écrites** ont donc été formulées par le public dans cette enquête.

Le public

Les personnes ayant participé à l'enquête et déposé des observations sont toutes des riverains ou des personnes travaillant dans le quartier. Les résidents du foyer ont également participé à l'enquête, notamment au travers de leurs représentants s'étant présentés comme membre du conseil des résidents et président du comité des résidents.

Enfin, deux associations ont apporté leur contribution à l'enquête et sont venues, certaines à plusieurs reprises, rencontrer les membres de la commission d'enquête :

- L'association culturelle des musulmans du 14^{ème} (ACDM14) à l'origine de nombreuses actions et animations dans le quartier, indépendamment de l'organisation de la pratique du culte musulman (joint en pièce annexe)
- COQUA, le collectif des habitants, usagers et riverains du quartier Pernety-Plaisance 75

Les avis du public

Peu d'observations se sont prononcées expressément pour ou contre le projet. Si une vingtaine d'observations refusent catégoriquement le projet, les autres observations, conscientes de la nécessité de faire quelque chose pour le foyer en améliorant les conditions de vie et de sécurité des résidents par la reconstruction des bâtiments, n'adhèrent pas pour autant au projet proposé par ADOMA.

Certaines observations remettent par ailleurs en cause le choix de démolir le foyer, construit il y a moins de 50 ans, au lieu de le rénover pour un coût moindre.

Une seule observation propose une piste radicalement différente pour le lieu, avec la construction d'un centre culturel et de loisirs au profit des habitants du quartier, et rejoint en cela la préoccupation majeure des personnes ayant participé à l'enquête, qui est liée à la dégradation des conditions de vie dans le quartier. (obs 77 E)

Dans l'ensemble, les personnes qui ont déposé des observations ne sont pas hostiles au projet en tant que tel, à quelques exceptions, mais sont très inquiètes de l'impact du nouveau projet sur la vie du quartier : suppression des activités informelles, réduction des espaces verts.

Le dossier d'enquête, en n'abordant pas ou peu ces questions très sensibles, a provoqué une mobilisation importante des résidents actuels du foyer et des riverains, notamment de la communauté musulmane du 14^{ème}.

Outre la suppression des activités sociales développées dans le foyer, le projet soumis à l'enquête, ne vise pas par ailleurs simplement à démolir le foyer pour le reconstruire, mais transforme, en application des textes en vigueur, le foyer en résidence sociale destinée à accueillir un autre type de public, en urgence sociale et aux besoins bien différents d'une population de travailleurs migrants isolés tel que c'est le cas aujourd'hui.

Une partie des observations s'inquiète également de l'arrivée d'une nouvelle population dans un quartier qui compte déjà un nombre de logements sociaux très nettement supérieur au reste du 14^{ème} et de la ville de Paris.

En conclusion, les personnes qui se sont manifestées dans l'enquête ont eu pour préoccupation principale la qualité de vie dans le quartier :

- Soit parce qu'elles vivent ou passent beaucoup de temps dans le foyer et profitent des nombreux évènements et activités organisés dans ses salles communes (lieu de prière et autres activités – restauration collective) ce qui ne sera plus possible dans les nouveaux bâtiments projetés par ADOMA.
- Soit parce qu'elles s'inquiètent en tant que riverains :
 - ✓ d'une évolution non réfléchie et non maîtrisée du quartier, avec une densification prévue en logements sociaux qui ne tiendrait pas compte des équilibres de vie, notamment en termes de mixité et d'harmonie des activités et des populations.
 - ✓ de la diminution des espaces verts, déjà peu nombreux dans le quartier au regard de la densité de l'habitat.

Ces riverains préconisent en conséquence une révision à la baisse des caractéristiques du projet, en limitant notamment la hauteur des trois immeubles, et sont défavorables à la mise en compatibilité du PLU proposée à l'enquête.

Méthode d'exploitation des observations

Compte tenu du nombre d'observations déposées sur les registres papier et électronique ou formulées lors des permanences, et de la récurrence des questions posées, des demandes ou propositions présentées, la commission d'enquête a choisi de regrouper et de synthétiser les observations en fonction des 7 thèmes suivants :

THEME 1 : Démolition du foyer

THEME 2 : Construction des nouveaux bâtiments

THEME 3 : Espaces extérieurs et jardin

THEME 4 : Liens avec le quartier

THEME 5 : Vie collective dans la future résidence sociale

THEME 6 : Travaux

THEME 7 : Mise en compatibilité du PLU

La commission a souhaité demander également des précisions sur certains aspects du projet au maître d'ouvrage. Les questions de la commission d'enquête sont repérables par un CE mentionné entre parenthèses à la fin de la question.

Répartition du nombre d'observations ayant abordé les différents thèmes
(certaines observations ont pu aborder plusieurs thèmes) :

	NBRE D'OBS	DEMOLITION	CONSTRUCTION	ESPACES EXTERIEURS / JARDIN	LIENS AVEC LE QUARTIER	FUTURE VIE COLLECTIVE INTERNE	TRAVAUX	PLU
Registre papier	26	10	14	7	8	11	6	2
Registre électronique	98	30	23	29	84	4	1	2
TOTAL	124	40	37	36	92	15	7	4
Part des observations		32%	30%	29%	74%	12%	6%	3%

Le thème qui a le plus mobilisé le public est celui de l'importance du foyer Gergovie dans la vie actuelle du quartier, importance qui n'est pas prise en compte dans le projet présenté à l'enquête. Le projet, sous le couvert d'une simple démolition et reconstruction du foyer, modifie en réalité les équilibres de vie du quartier.

2.13 Procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête

Le 18 octobre 2019, soit moins de huit jours après la clôture de l'enquête, la commission d'enquête a remis un procès-verbal de synthèse à la direction de l'Urbanisme de la Ville de Paris, organisatrice de l'enquête, et au maître d'ouvrage, ADOMA.

Le procès-verbal de synthèse, comportait, outre les questions posées par le public et ses propositions synthétisées par la commission d'enquête, les grilles d'exploitation de l'intégralité des observations reçues pendant l'enquête, accompagnées d'une trentaine de pièces annexes fournies par le public, ainsi que le mémoire remis par l'association culturelle des musulmans du 14^{ème} (l'ACDM14) au cours de la dernière permanence de l'enquête.

2.14 Contacts et entretiens permettant de mieux éclairer le projet

La commission d'enquête a estimé nécessaire de rencontrer la Maire du 14^{ème} arrondissement, Madame Carine Petit, et ses adjoints, le 22 octobre 2019 pour échanger sur les problématiques importantes pour la vie du quartier, soulevées par le public dans ses nombreuses observations.

2.15 Mémoire en réponse de la Ville

Le mémoire en réponse aux questions soulevées par le public a été présenté par le maître d'ouvrage, ADOMA, et les services de la Ville de Paris et remis à la commission d'enquête le 14 novembre 2019.

III ANALYSE DES OBSERVATIONS

THEME 1 DEMOLITION DU FOYER

Le foyer Paris-Gergovie est caractérisé par sa vétusté et son inadaptation aux besoins d'accueil de la population concernée.

Les chambres sont seulement équipées d'un lavabo, les sanitaires, douches et cuisines étant partagés ; il est mal isolé thermiquement et phoniquement et présente une situation enclavée au sein du square du Père Plumier, la desserte du bâtiment ne pouvant intervenir directement depuis le passage de Gergovie et la rue Vercingétorix.

Sa démolition est ainsi motivée par ADOMA en raison de sa conception obsolète, de sa dégradation et de son état technique très précaire.

La quasi-totalité des personnes ayant participé à l'enquête est favorable à la rénovation du FTM de Paris Gergovie en raison de son mauvais état général et du gain de confort et de sécurité que celle-ci va apporter à ses habitants.

Si la majorité des intervenants soutient la démolition des bâtiments actuels, une quinzaine d'observations considèrent néanmoins qu'il suffirait d'effectuer des travaux, moins coûteux pour la collectivité, de rénovation et de mise aux normes des bâtiments, logements et parties communes, sans les détruire.

11P « *le projet de réhabilitation est une bonne chose en soi (Mr Traore, Président du Comité des résidents) »*

16E « *Après être informé de l'action que veut accomplir la mairie du 14^{ème}, je vous envoie mon observation pour essayer de vous convaincre de ne pas détruire le foyer de Gergovie car les gens qui y habitent s'y sentent bien. »*

56E « *C'est scandaleux. Renouvelez le foyer avec de nouvelles infrastructures au lieu de le détruire »*

67E « *Allez sur place les rencontrer et demandez-leur leur avis, à eux ! Quant à moi je pense qu'il suffirait simplement de travaux de rénovation (moins coûteux) »*

98E « *Résident du 14^{ème} et travaillant avec la mairie de Paris y compris pendant les élections je dis Non à la destruction du Foyer Gergovie (...). Pourquoi pas rénover ? Refaire les appartements, faire un ravalement de façade et garder les pièces communes »*

4P, 6P, 8P et 15P « *Ne pas démolir le bâtiment actuel mais l'améliorer... On ne doit pas dilapider des fonds publics (et autres) pour détruire un bâtiment solide encore pour 50 années. Il est exagéré que ce bâtiment de 1975 soit vétuste » (Mr Ezzouaghi Conseil des résidents) »*

9P « *Oui, il faut réhabiliter, Non, il ne faut pas le détruire (amiante, pollution en CO2 2 fois plus importante) ... mais réhabilitez le foyer Gergovie »*

18P « *Techniquement, le bâtiment 12 passage Gergovie Paris 14 peut tenir longtemps, moyennant une réhabilitation normale, dont le montant serait inférieur à 30 ou 35 millions d'euros. »*

3.1 Pouvez-vous justifier précisément pourquoi il a été fait le choix de démolir le bâtiment plutôt que de le rénover ? La rénovation coûterait-elle moins cher que la démolition et la reconstruction ?

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Par rapport aux réhabilitations, les constructions neuves offrent des configurations et des prestations de qualité supérieure. Les bâtiments neufs permettent de constituer une offre mieux adaptée à la demande avec des logements mieux agencés. Cette qualité d'habitabilité assure également un confort supérieur grâce à des équipements et des mobiliers plus adaptés aux besoins sous contrainte de surfaces optimisées.

Le neuf permet aussi de répondre à toutes les exigences d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

S'agissant du foyer Gergovie, il est important de souligner que la trame structurelle n'est pas adaptée à une réhabilitation permettant de constituer une offre complète et rationnelle de studios autonomes et agréables.

En outre, l'orientation des fenêtres sur les voies ferrées, n'est pas conforme au niveau de la réglementation acoustique et pose des problèmes vis-à-vis de la sécurité pour la circulation des trains. De par l'absence de fenêtres donnant sur les voies, le projet répond aisément à cette contrainte réglementaire et crée des logements plus agréables à vivre.

Sur le plan du phasage des travaux, construire plutôt que réhabiliter permet d'éviter une vaste opération de relogement préalable qui exige de disposer ex situ de capacités vides.

Par ailleurs, la régularisation du foncier induit la reconstruction des locaux DEVE par des locaux plus adaptés à cette activité.

Enfin, les normes de désolidarisation acoustique sont quasiment impossibles à mettre en œuvre sur l'existant ou alors coûteraient plus cher qu'une démolition suivie par la construction d'un bâtiment neuf.

Dans le cadre du partenariat avec la Ville de Paris, ce projet est soumis à la certification NF Habitat HQE (Haute Qualité Environnementale) qui est accordé par un organisme indépendant (CERQUAL).

A ce titre, le déroulement du chantier devra respecter un certain nombre de dispositions, complétées par une charte de chantier à faibles nuisances.

L'entreprise générale de travaux désignera un responsable environnemental sur le chantier.

En premier lieu, pour valoriser les déchets, un programme spécifique sera établi afin de faciliter le tri (plusieurs bennes par exemple), définir les moyens pour cantonner la poussière, réduire les bruits, optimiser le flux d'enlèvement des déchets (nombre de camions par jour, avec bâchage obligatoire et nettoyage des roues en sortie de chantier).

Les déchets relevant d'une filière Responsabilité élargie des producteurs sont collectés et traités en faisant appel aux éco-organismes agréés par l'Etat pour les prendre en charge.

En cas de substances dangereuses, des zones de stockage adaptées aux diverses pollutions et faisant l'objet d'une signalétique spécifique sont prévues, ainsi que des dispositions permettant une isolation du sol et une récupération des éventuels rejets. Les entreprises de démolition doivent présenter des références en matière de démolition, se prévaloir d'une qualification, et des compétences avérées en matière de traitement de déchets.

S'agissant des nuisances sonores, il sera mis en œuvre prioritairement les méthodes et les outils générant le moins de bruit.

Par ailleurs, les procédures pour fluidifier les flux d'engins seront évaluées avec les services de la Ville.

Enfin, les riverains seront informés selon les moyens les plus appropriés sur les différents sujets : architecture, activité prévue dans la future résidence, déroulement du chantier, nuisances, mesures environnementales, planning, point de contact.

Commentaires de la commission d'enquête

La commission d'enquête partage le point de vue des promoteurs du projet sur la grande vétusté des locaux actuels du foyer de travailleurs migrants Paris-Gergovie et sur la quasi-impossibilité technique de les adapter aux normes actuelles d'hygiène et sécurité et de confort, dans la perspective d'offrir à l'avenir des studios autonomes et agréables dans une résidence sociale ; leur démolition s'impose donc à court terme.

La commission tient également à souligner que les surfaces communes situées au rez-de-chaussée du foyer reçoivent régulièrement de nombreuses personnes de l'extérieur pour participer à des activités culturelles ou de restauration collective.

Il convient donc qu'ADOMA et la Ville de Paris soient très vigilants d'ici leur démolition sur la sécurité de ces bâtiments qui sont, de fait, assimilables à des ERP.

3.2 Est-ce qu'ADOMA dispose d'un diagnostic récent de l'amiante présent dans les bâtiments actuels ? Si cette présence d'amiante était confirmée, est-ce qu'elle ne présente pas de risques pour la santé des occupants actuels ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Dans le cadre de la démolition du site de GERGOVIE, un rapport de repérage avant démolition a été effectué au regard de la liste C, conformément à la réglementation en vigueur, en janvier et février 2019. Ce rapport révèle la présence de matériau contenant de l'amiante.

Il s'agit d'amiante incorporé dans des matériaux rigides (enduits, joint calfeutrement, colle...) : il n'y a pas de danger par simple contact. Ce n'est qu'en cas de découpe, arrachage, ponçage ou perçage qu'il y a danger car le risque est lié à l'inhalation des poussières d'amiante. Dans le cadre d'un usage normal de votre logement/bureau, il n'y a donc pas de danger avéré à ce jour. Il n'a pas été repéré d'amiante friable (flocages, calorifugeages et faux plafonds).

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse de la Ville est conforme à la législation actuelle et confirme l'absence de danger pour les occupants actuels en situation d'occupation normale.

THEME 2 CONSTRUCTION DES NOUVEAUX BATIMENTS

TRANSFORMATION EN RESIDENCE SOCIALE

La transformation du foyer en résidence sociale n'a été que peu évoquée par les observations. Seul le représentant du conseil des résidents, Mr Ezzouaghi, souligne la différence de fonctionnement et d'accueil entre résidence sociale et résidence services (ancien modèle des foyers de travailleurs migrants) :

12P « *sa transformation en résidence PLAI est une disposition statutaire, donc ne peut être discutée (collectif COQUA) »*

8P qu'une résidence sociale est « *un outil contre l'exclusion et pour la réinsertion économique (...) donc destinée à des populations en situation temporaire précaire, hébergement d'urgence de gens en difficulté, de personnes pas nécessairement démunies »*

Alors qu'une résidence services « *s'adresse à des personnes seules, familles au pays ou ailleurs en France. Ce sont des gens aussi de ressources modestes ; ce sont des petits logements de 10 à 15 m² équipés d'espaces vie et de lavabos et où les laveries, cuisines et blocs sanitaires sont ailleurs mais dans le bâtiment. Ce sont des résidences où il y a une vie conviviale ou aussi APL ou ALT sont servies à ces populations entre 150€ et 50€/mois d'aide aux résidents. Les populations sont logées sans limite sauf morts ou départs volontaires. »*

9 P « *Un foyer de travailleurs migrants n'est pas une résidence sociale ! »*

3.3 A quel type de public s'adresse la résidence sociale ? En quoi consiste l'accompagnement social de ces personnes ? Est-il effectué par des personnes présentes en permanence dans la résidence ?

83 E « *je souhaiterais un accompagnement sérieux des familles en résidence Sociale »*

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Le statut de la résidence sociale a été créé en 1994, il s'agit d'une modalité de logement temporaire.

Elle offre une solution de logement meublé temporaire à des ménages ayant des revenus limités ou des difficultés d'accès au logement ordinaire pour des raisons économiques et/ou sociales pour lesquels un accompagnement social peut être nécessaire. Elle peut spécifiquement accueillir des personnes relevant des minima-sociaux, des travailleurs précaires, des travailleurs migrants...

Pour le foyer Gergovie, s'agissant d'une opération de démolition/reconstruction du foyer de travailleurs migrants, les résidents ayant un titre d'occupation ont un droit au relogement sur site. Ensuite au fil des départs, le gestionnaire fera entrer des demandeurs dont les candidatures seront transmises par les réservataires qui sont les financeurs de l'opération (Etat, Ville de Paris, Action Logement).

ADOMA propose un accompagnement social adapté opéré par un Responsable de résidence du site, et par un Responsable d'insertion sociale rattaché à la filière ingénierie sociale. Ce relais opérationnel est chargé d'orienter et d'accompagner les clients les plus vulnérables, notamment sur des problématiques d'accès aux droits, aides administratives, alphabétisation, parcours santé, lutte contre les addictions...

Au-delà des actions individuelles portées auprès des résidents, des actions collectives sont également proposées et mises en œuvre directement au sein de la résidence, dans l'intérêt des résidents et des besoins définis au préalable (Forum santé et emploi, campagne de vaccination, animation autour du parcours logement...)

Le responsable de résidence et l'ouvrier de maintenance sont les interlocuteurs présents en permanence sur la résidence dédiée. Le Responsable d'insertion sociale est amené à intervenir sur plusieurs résidences où il assure des permanences en alternance et en fonction des besoins prédéfinis ou constatés sur le site.

Commentaire de la commission d'enquête

Le public de la résidence sociale n'est pas le même que celui du foyer actuel. En effet, ce dispositif de logement concernera un autre type de public constitué de personnes en situation fragile pour un accueil temporaire.

3.4 Les résidents actuels du foyer pourront-ils continuer à habiter dans les nouveaux bâtiments, quelle est la part de nouveaux arrivants qu'ADOMA pense pouvoir accueillir dans la résidence au terme des travaux ?

23 E « Où partiront les résidents du foyer après cette démolition ? »

83 E « Je souhaiterais le maintien dans les lieux des vieux travailleurs migrants »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Aujourd'hui le foyer comprend 306 lits répartis en 225 chambres individuelles et 27 chambres à 3 lits.

A l'issue de l'opération, la résidence sociale comprendra 283 logements dont 260 T1, 17 T1' et 6 T1bis. Les T1' peuvent accueillir des couples et le T1 bis peut accueillir un couple avec un enfant ou une famille monoparentale avec deux enfants maximum en bas âge. Ainsi un total de 312 personnes, enfants inclus, sera logé.

Dans le cadre du plan de traitement, les travailleurs migrants ont un droit au relogement sur site pour les titulaires d'un contrat de résidence- les T1' et T1bis étant de surface plus importante et de redevances plus élevées, ils seront proposés à des couples ou parent isolé avec un enfant, soit environ 8% de la capacité finale de la résidence sociale. Ainsi, les T1' accueilleront des couples, et les T1 bis des familles (couple avec un enfant ou famille monoparentale avec deux enfants maximum en bas âge).

Cette opération se déroulera en 3 phases.

La 1^{ère} consistera à construire un 1^{er} bâtiment neuf de 108 logements. Les 95 résidents actuellement logés dans le bâtiment de 4 étages seront relogés dans ce nouveau bâtiment.

La 2^{ème} phase consistera à construire un 2^{ème} bâtiment en lieu et place du bâtiment de 4 étages et comprendra à terme 97 logements dont 88 T1.

Enfin la 3^{ème} phase consistera à construire un 3^{ème} bâtiment comprenant à terme 78 logements dont 72 T1.

Commentaire de la commission d'enquête

Le phasage prévu pour le relogement sur place des résidents du foyer qui le souhaiteront paraît satisfaisant.

3.5 Compte tenu de son expérience, comment ADOMA prévoit d'articuler la présence de nouveaux publics, notamment des femmes seules avec enfant, avec les anciens résidents, population exclusivement masculine ? Combien de temps maximum peuvent rester les personnes accueillies en résidence sociale ? (CE)

Réponse d'ADOMA

Depuis le démarrage de son plan stratégique de patrimoine en 2012, ADOMA n'a eu de cesse de créer des logements permettant d'accueillir un public mixte d'hommes et de femmes, avec enfant ou non ; la précarité et les besoins en matière de logement touchant tous les publics. Les logements en résidence sociale étant de par leur conception autonome, la cohabitation ne pose aucune difficulté.

A l'exception des résidents issus des foyers de travailleurs migrants (FTM) qui bénéficient d'un droit au maintien dans les lieux sans limitation de durée, l'objectif est que les durées de séjour ne dépassent pas 24 mois, sans que ce soit une obligation légale.

Pour atteindre cet objectif, ADOMA met en place le parcours résidentiel pour tous les résidents prêts au relogement, en développant des conventions de partenariat avec des bailleurs sociaux visant à assurer la sortie vers le logement de droit commun, en accompagnant les résidents vers le logement social via la demande de logement social, en apportant une réponse active aux demandes de mutation formulés par ses résidents et justifiées par des besoins avérés notamment pour le rapprochement domicile-travail.

Commentaire de la commission d'enquête

Les dispositions prévues par ADOMA pour le relogement en logement social des résidents du foyer qui le souhaiteront paraissent satisfaisantes.

RECONSTRUCTION SUR LE MEME SITE

Aucune obligation législative ou réglementaire n'imposait la reconstruction de la résidence sociale sur le même site que le foyer ; il s'agit donc là d'un choix du porteur de projet pour lequel des observations ont été formulées pendant l'enquête publique.

Un débat nourri s'est porté sur la nécessité ou non de reconstruire sur le même site de Paris-Gergovie et de continuer à densifier ce quartier du 14^{ème} en résidences sociales, avec le risque, pour certains, de le transformer en ghetto, alors que l'est de l'arrondissement ou d'autres arrondissements de Paris pourraient aussi l'accueillir, ou *a minima* les logements supplémentaires envisagés dans le projet d'ADOMA.

Les résidents actuels du foyer semblent globalement très appréciés dans le quartier et beaucoup d'observations se préoccupent de leur réinstallation dans les nouveaux bâtiments ou n'envisagent pas qu'ils soient installés ailleurs. En revanche, un nombre important d'observations est farouchement opposé à ce que de nouvelles places en logement social soient construites dans le quartier.

3.6 Qu'est-ce qui a justifié l'implantation de la résidence sociale sur le même site, alors que cela pouvait être l'occasion de rétablir une certaine mixité dans le quartier ?

69 E « Le nombre de logement sociaux dans le 14^{ème} et particulièrement sur cette zone ouest du quartier Pernety est déjà très important, augmenter le nombre d'appartement et de place en PLAI accroîtrait la densité de la population dans ce quartier (...). Si des logements supplémentaires doivent être construits, ils pourraient l'être dans d'autre arrondissement de Paris où le taux de logements sociaux moyen n'est pas atteint. »

71E« COQUA refuse que la Mairie profite de cette démolition-reconstruction pour augmenter le nombre d'appartements et de places en PLAI, étant donné que l'essentiel des logements sociaux du 14^{ème} ont été et sont implantés dans la partie ouest de cet arrondissement et que les différents bailleurs sociaux ne font pas ou mal leur travail d'accompagnement social et éducatif.

COQUA propose que la démolition-reconstruction du foyer ADOMA soit l'occasion de mieux équilibrer les types d'habitat dans l'arrondissement et dans Paris... »

72 E « nous avons suffisamment de logements sociaux dans le 14^{ème} ainsi que de foyers de migrants »

78 E « Pour les 58 PLACES qui disparaîtraient du projet, celles-ci doivent être installées ailleurs, dans un des arrondissements déficitaires en logements sociaux (proposition conforme au Plan présenté par la Mairie de PARIS dans Paris.fr 31/01/19). »

80 E « Le quartier bénéficie d'un taux supérieur en logements sociaux à d'autres quartiers du 14^{ème}. La démolition -reconstruction du foyer ADOMA devenant résidence PLAI est souhaitable mais sans augmentation de résidents et assurer une hétérogénéité réelle des personnes en vue de faciliter l'intégration et la réinsertion Les studios manquants au projet initial pourraient être construits dans d'autres secteurs de Paris déficitaires en logements sociaux. »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Dans le cadre du plan de traitement des foyers de travailleurs migrants (PTFTM), il est privilégié de transformer le foyer en résidence sociale en le maintenant sur site, les résidents étant très attachés à rester sur un site dans lequel ils vivent pour certains d'entre eux depuis de très nombreuses années.

Pour ce qui concerne cette opération, le nombre d'occupants pourra augmenter légèrement car de 306 lits aujourd'hui, la résidence sociale comprendra à terme 283 logements comprenant un maximum de 312 personnes (enfants inclus).

Commentaire de la commission d'enquête

La reconstruction sur place de la résidence sociale qui est justifiée par l'attachement des résidents actuels du foyer à être maintenus sur le même site apparaît insuffisamment motivée à la commission d'enquête, notamment vis-à-vis des questions soulevées par le public, en raison du nombre déjà important de logements sociaux dans ce quartier du 14^{ème} arrondissement.

Il aurait pu en particulier être intéressant de resituer cette opération dans une perspective plus globale et de mieux l'expliquer au public, en l'illustrant par exemple avec des cartes montrant :

- ✓ où étaient situés les foyers de travailleurs migrants de la région parisienne (dont ceux d'ADOMA), au moment du lancement du plan national de traitement des foyers de travailleurs migrants ;
- ✓ Les opérations de rénovation/reconstruction déjà réalisées et celles restant à faire et comment Paris-Gergovie s'inscrivait dans celles-ci dans le cadre des politiques nationale, régionale et locale.

3.7 Que pensez-vous de l'observation proposant de réaliser à cet endroit un centre culturel et de loisirs au profit des habitants du quartier, plutôt que de construire des habitations contre les voies ferrées ?

77 E « Habiter le long des voies ferrées n'est pas bon pour la santé, bruit et proximité des caténaires, travaux la nuit toute l'année. Je préconise à la place un vrai centre culturel et sportif permettant d'y canaliser l'ensemble des énergies »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Malgré tout l'intérêt d'un tel projet pour le quartier, cet équipement culturel et sportif n'a malheureusement pas été identifié par la Ville comme équipement à réaliser et se serait posé le problème du relogement des 306 résidents actuels.

Les dispositions techniques du projet améliorent les conditions d'habitabilité des résidents, au regard de la proximité des voies ferrées car aucune fenêtre ne donnera sur les voies ferrées et la structure des bâtiments sera sur ressort.

En effet, la parcelle du projet est située à quelques mètres des voies ferrées du réseau Montparnasse, ce qui constitue une contrainte forte concernant la tranquillité des logements de ce projet. Les passages de trains génèrent du bruit et des vibrations qui doivent être maîtrisés afin de ne pas induire des émergences sonores incompatibles avec le sommeil. Afin de caractériser ces niveaux sonores et vibratoires, ADOMA a effectué un diagnostic au 2^{ème} trimestre 2018. Celui-ci a confirmé la nécessité de mettre en œuvre une désolidarisation antivibratoire sur les bâtiments du projet pour réduire la gêne des occupants.

Ce diagnostic permet également de disposer de données d'entrées suffisantes pour le dimensionnement des façades et des systèmes de réduction des niveaux vibratoires. En conséquence, cette désolidarisation antivibratoire est prévue au plancher bas du RDC de type boîte à ressorts.

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse à cette question est à relier à la précédente. Dès lors que la reconstruction du foyer ne se ferait pas sur le même site, de nombreux autres usages de la parcelle de la ville de Paris de 2435 m² libérée par sa démolition pourraient être envisagés, que ce soient la réalisation d'espaces verts ou d'équipements publics pouvant être implantés à proximité de voies ferrées.

3.8 Est-ce qu'une recherche d'autres sites a été faite ou envisagée par ADOMA ? Dans le 14^{ème} arrondissement ? A Paris ? Est-ce que des réflexions sont engagées à l'échelle de la métropole francilienne pour l'implantation et la répartition de ce type de résidences ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

L'Etat a engagé dès 1997 un plan de traitement des foyers de travailleurs migrants. La Ville de Paris s'y est inscrite dès 2005 et c'est ainsi que le plan de traitement pour Paris, défini en trois phases, a visé 34 foyers à réhabiliter sur les 45 existants. La Ville s'est également engagée à financer 1 000 nouveaux logements en résidence sociale (RS) entre 2008 et 2020 de manière à compenser les pertes de places induites par les travaux de réhabilitation (en effet de chambres à lits multiples, de blocs sanitaires communs et de cuisines d'étages, les foyers transformés en résidences sociales comprendront des logements type studio avec 1 salle de bains privative et une kitchenette).

A la fin du PTFTM, Paris comprendra 70 résidences sociales.

Pour le foyer Gergovie, il a été décidé de le réhabiliter pour l'essentiel sur site. Les résidents qui ne pourront réintégrer la RS seront conviés à rejoindre une RS en cours de travaux dans le 15^{ème}.

A ce jour, il n'y pas de réflexion de la Métropole sur ce type de logements.

Commentaire de la commission d'enquête

On peut regretter qu'il n'ait pas été présenté à l'enquête publique de réflexion sur la justification de l'implantation et de la répartition de ce type de résidence sociale à l'échelle de l'agglomération parisienne.

LE NOMBRE DE PLACES

La réalisation des nouveaux bâtiments nécessite une emprise au sol plus importante puisque la surface octroyée à ADOMA par le bail emphytéotique passe de 2435m² à 2962 m². Les espaces verts sont réduits, la cour du foyer est supprimée et la surface plancher des nouveaux bâtiments est un peu supérieure à celle des anciens bâtiments.

Le public a le sentiment que sous couvert de la reconstruction du foyer GERGOVIE et sa transformation en résidence sociale, le projet augmente de manière conséquente le nombre de personnes accueillies.

81 E « Reconstruire en doublant le nombre de résidents qui regroupera des personnes en grande précarité sociale me semble une gageure. De qui se moque-t-on ? Nous sommes dans ce secteur entourés de logements sociaux, la délinquance s'est installée sur la coulée verte où la police intervient constamment. Je suis pour l'accueil organisé des immigrés, je veux bien qu'un nouveau foyer soit mis en place. JE NE VEUX PAS QUE L'ON AUGMENTE ENCORE LE NOMBRE DE PERSONNES EN SITUATION PRÉCAIRE DANS CETTE PARTIE DE L'ARRONDISSEMENT. Une politique sociale refuse toute forme de ghettos. (Ancien proviseur du Lycée François Villon) »

3.9 Combien y a-t-il de résidents vivant actuellement dans le foyer Gergovie et de logements ? Les personnes en surnuméraire seront-elles également relogées dans les nouveaux bâtiments ? Quelle est votre estimation du nombre de résidents actuels qui seront vraisemblablement à reloger à l'issue des six années de travaux, compte tenu de votre expérience dans des opérations similaires ?

72 E « *Nous souhaitons que dans la nouvelle construction il n'y ait pas plus de logements qu'actuellement, soit 254.* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Actuellement, le foyer comprend 306 lits soit 306 résidents ayant des titres d'occupation.

Certains d'entre eux autorisent des proches à vivre avec eux ou à les remplacer en cas d'absence. Nous n'avons pas d'estimation exacte car les mouvements de personnes sont permanents.

Toutefois, ADOMA aura une vision claire du nombre de sur-occupants à l'issue de la MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) prévue au 3^{ème} trimestre 2021. La mission de la MOUS est de rencontrer l'ensemble des occupants. Ainsi, au démarrage de la MOUS au 1^{er} trimestre 2021, un gel des entrées sera mis en place comme cela est l'usage pour toute opération de réhabilitation.

Enfin, nous précisons que les surnuméraires n'ont pas vocation à être relogés dans la future résidence sociale.

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse donnée à cette observation montre le soin qui devra être apporté par ADOMA pour l'accompagnement social des personnes actuellement hébergées dans le foyer et qui souhaiteront être relogées dans la future résidence sociale.

La MOUS (maîtrise d'œuvre urbaine et sociale) qui devrait être mise en place à compter du 1^{er} trimestre 2021 et rencontrera l'ensemble des occupants actuels du foyer ainsi que les nouveaux arrivants de la résidence sociale, jouera ainsi un rôle essentiel.

La commission d'enquête a également relevé qu'un gel des entrées sera mis en place dans le foyer dès le lancement de l'opération de reconstruction, ce qui permettra de disposer progressivement de places pour des nouveaux arrivants en résidence sociale.

3.10 Pouvez-vous préciser combien de places comportent les bâtiments actuels (en intégrant les chambres multiples) et combien de places sont créées dans les nouveaux bâtiments (en intégrant les appartements pouvant accueillir deux personnes) ?

83 E « *Je souhaiterais le maintien du nombre de places tel qu'il est aujourd'hui* »

12 P « *Je propose que le nombre d'appartements reste identique au foyer actuel (...). La création des places supplémentaires pourrait se faire sur une zone du 14^{ème} où le taux moyen de logements sociaux est inférieur à la moyenne.* »

85 E « *La démolition du foyer est nécessaire. La reconstruction ne doit pas accroître le nombre de logements sociaux, ce quartier est déjà en surcapacité.* »

86 E « *Pas d'augmentation de capacité. En effet, la densité de population "sociale" dans ce secteur du quartier est déjà bien trop importante, à la limite du supportable. Inutile d'aggraver les choses. Construisons ailleurs !* »

97 E « *Je suis en désaccord avec (...) l'augmentation du nombre d'appartements et de places (...). Je propose (...) que soit maintenu à 254 le nombre d'appartements* »

89 E « *Je propose (...) que soit maintenu à 254 le nombre d'appartements, que les places éventuellement manquantes soient créées entre 2020 et 2026 (durée des travaux) ailleurs dans le 14^{ème} ou un autre arrondissement parisien qui n'atteint pas le taux moyen de logements sociaux dans le 14^{ème}.* »

13 P « *Non, non et non ! Nous ne pouvons pas encore nous résigner à supporter d'être un des quartiers les plus majoritairement dédiés à la population sociale. De la mixité, oui, 100 fois oui. Mais dirigeons-nous maintenant vers une meilleure répartition car le point de saturation est atteint. Depuis les années 1970, le quartier Pernety-Plaisance a largement apporté sa quote-part à cette mixité souhaitable* »

14 P « *Ma proposition est donc de ne pas augmenter le nombre de logements, donc accueillir 254 personnes et pas 312. Que les 58 places autres soient réparties dans les autres arrondissements déficitaires en logements sociaux.* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Comme évoqué plus haut, le foyer actuel comprend 306 lits répartis en 225 lits en chambres individuels et 27 chambres à 3 lits.

A terme, la RS comprendra 283 logements répartis en 260 T1, 17 T1' et 6 T1 bis, soit un maximum de 312 personnes, enfants inclus, comme cela est précisé au point 4.

3.11 Est-il envisageable de réduire le projet pour limiter les constructions au strict accueil des anciens résidents et d'attendre leur départ de la résidence sociale pour accueillir de nouvelles personnes ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Le projet comporte déjà une réduction du nombre de résidents travailleurs migrants car de 306 lits, la RS comprendra 260 T1. Il n'est pas envisageable de réduire ce projet car la Ville n'a pas prévu la construction d'une nouvelle RS pour compenser cette nouvelle perte.

Commentaire de la commission d'enquête

Actuellement il y a 306 places officielles dans le foyer mais dans la réalité il est constaté une suroccupation importante difficile à évaluer. La nouvelle résidence aura une capacité maximale de 312 personnes, dont éventuellement quelques enfants en bas âge. Seules 260 places seront réservées aux habitants du foyer actuel, les autres logements un peu plus grands seront destinés à de nouveaux publics. ADOMA a prévu de geler les nouvelles entrées dès le début de l'opération.

Ces choix qui limitent le nombre de places au strict nécessaire et de fait vont réduire le nombre d'habitants en logement social dans cet arrondissement du 14^{ème} paraissent pertinents à la commission d'enquête.

LES NOUVEAUX BATIMENTS

3.12 Qu'est-ce qui justifie que les nouveaux bâtiments aient besoin d'une emprise agrandie par rapport au foyer actuel, alors que les espaces communs sont fortement réduits, que la cour est supprimée et que deux des nouveaux bâtiments comportent 8 étages ?

71 E « *COQUA propose que le projet soit revu afin que les immeubles n'empiètent pas sur les espaces verts existants - la récupération des 2 cours situées de part et d'autre des bâtiments libérant des m2 au sol suffisants... »*

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

La surface actuelle de la parcelle est de 2435 m².

L'emprise de la future parcelle sera de 2962 m² incluant la prolongation du passage de Gergovie. L'emprise au sol des constructions est également contrainte par la forme de la parcelle et par les règles d'urbanisme. Ces dernières définissent des distances minimales d'écartement entre les différents bâtiments qui induisent des hauteurs maximales.

3.13 Quelle est la hauteur des bâtiments actuels (en mètres et en étages) et quelle est la hauteur des futurs bâtiments ? Est-il possible de limiter le nombre d'étages des bâtiments ?

63 E « *augmenter la hauteur des bâtiments, c'est ôter ce qu'il reste d'oxygène dans ce quartier... »*

86 E « *Concernant la hauteur : je souhaite que le futur bâtiment s'aligne en hauteur sur les bâtiments neufs voisins, construit il y a 2 ans, 1 impasse de Gergovie... »*

1 E « *Je trouve ce projet disproportionné. Si d'autres choix ne sont pas possibles, il faudrait un immeuble à taille humaine »*

69 E « *Limiter le nombre des nouveaux immeubles ou leur hauteur (6 étages Max) »*

71 E « *COQUA refuse que les immeubles nouveaux dépassent 6 étages, étant donné la densité de population dans le quartier et le caractère déjà démesuré des constructions environnantes (tour du 18 Moulin de la Vierge, par exemple) »*

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Les bâtiments A et C sont prévus de 8 étages et le bâtiment central de 6 étages. Le bâtiment aura une hauteur maximale de 27m, soit une hauteur inférieure aux immeubles voisins et du même ordre que la résidence neuve d'ICF-La Sablière. Abaisser la hauteur ne permettrait pas de construire le nombre de studios prévus.

Commentaire de la commission d'enquête

Les bâtiments proposés par le projet s'inscrivent en cohérence avec la ligne paysagère formée par les immeubles construits par l'ICF-La Sablière. Le foyer est par ailleurs entouré d'immeubles sociaux beaucoup plus hauts. La hauteur des constructions retenue par le projet, apparaît justifiée à la commission d'enquête.

3.14 Le fait de remplacer le foyer actuel par trois plots ne va-t-il pas augmenter les nuisances sonores causés par les trains pour le quartier ? ADOMA a-t-elle fait une étude acoustique sur ce point précis ? (CE)

19 P « *Si on construit trois bâtiments espacés, cela rend le quartier encore plus bruyant, compte tenu du mouvement des trains, particulièrement les TGV... »*

Réponse d'ADOMA

La suppression de cette barre permettra de créer des perspectives visuelles. S'agissant des nuisances sonores, ADOMA s'engage à réaliser une étude acoustique mesurant les impacts au niveau du square et des immeubles avoisinants.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission note l'engagement d'ADOMA de réaliser une étude acoustique ; au-delà de celle-ci, il conviendrait également de prévoir des écrans antibruit pour protéger les riverains des impacts négatifs qui seraient identifiés dans l'étude.

3.15 Pourrait-on imaginer de réunir les 3 bâtiments par une construction en RDC qui présenterait l'intérêt d'assurer une fluidité de circulation entre les bâtiments et d'éviter les usages inadaptés des espaces interstitiels ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

La division de la barre actuelle en 3 résidences indépendantes paraît un atout pour assurer un fonctionnement plus humain à plus petite échelle. Dans les futurs espaces verts entre les bâtiments, les usages inadaptés seront fortement limités par la présence d'une clôture.

THEME 3 ESPACES EXTERIEURS ET JARDIN

LE SQUARE PLUMIER

Le public a été nombreux à s'inquiéter de l'évolution du square Plumier avec la disparition du city-stade et d'une aire de jeux pour enfants sur les plans du projet. Le dossier d'enquête n'étant pas très clair sur le sujet, les personnes ayant participé n'ont pas toujours compris l'évolution des espaces verts proposés par la Ville. Certains ont clairement manifesté leur opposition farouche à toute diminution des espaces verts.

26 E « Le jardin, espace public qui est incontournable de convivialité intergénérationnelle qui rassemble les riverains, les habitants du foyer ainsi que les salariés des alentours qui peuvent s'y arrêter pour manger un morceau. Il permet aux familles du quartier de s'y retrouver et aux enfants de s'épanouir dans les espaces de jeux »

3 E « *Le jardin en face qui est très fréquenté par les parents et les enfants risque de disparaître* »

63 E « *Limiter les espaces verts, détruire le terrain de foot, c'est ôter ce qu'il reste d'oxygène à ce quartier* »

85 E « *Il est étonnant que l'on réduise les espaces verts, en contradiction avec les dires de nos édiles* »

17 E « *Je refuse la diminution des espaces verts publics* »

3.16 Les espaces verts créés en remplacement de la surface perdue par le square seront-ils accessibles aux habitants du quartier ?

78 E « *Il convient que l'emprise sur les espaces verts, le city-stade et l'espace jeux, nécessaire au passage des pompiers soit évidemment compensé par de nouveaux espaces verts accessibles à tous* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Les espaces verts créés en remplacement de la surface du square sont des espaces verts protégés. Comme ils seront situés de part et d'autre de logements au rez de chaussée, ils ne seront malheureusement pas accessibles au public pour des raisons de sécurité.

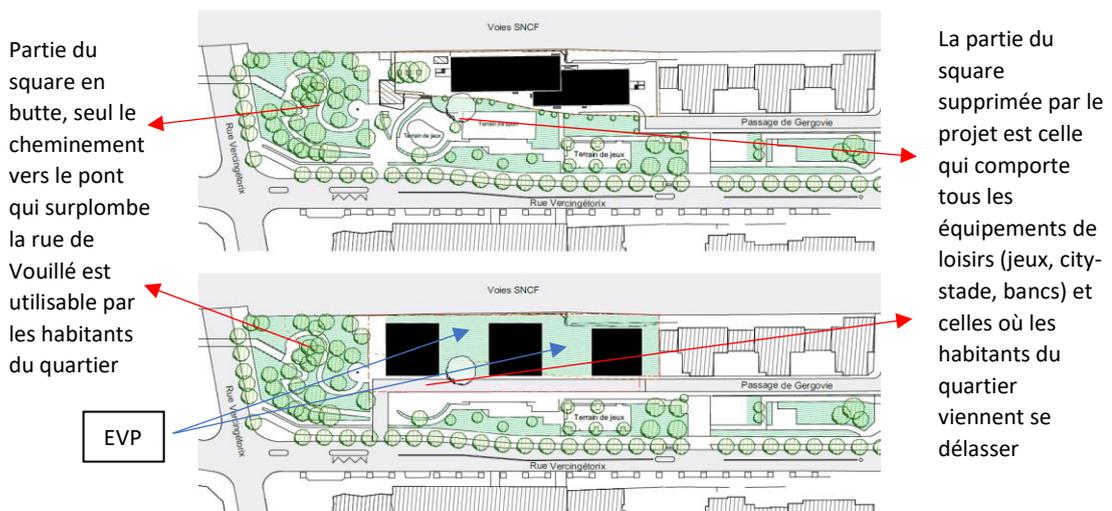
Il pourra être examiné la possibilité d'ouvrir un des espaces à des fins de jardin partagé dans le cadre d'une convention avec une association locale.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a souligné les inquiétudes de la population du quartier qui a identifié la diminution des espaces verts accessibles, et en particulier la diminution du square. La Ville confirme que les nouveaux espaces verts protégés ne seront pas accessibles aux habitants du quartier.

Il est à noter que la surface du square Plumier réduite par le projet correspond à celle qui est la plus utilisée par les gens du quartier et surtout à celle qui comporte tous les aménagements de loisirs utiles au quartier.

La partie gauche du square Plumier qui paraît importante sur les plans est en réalité une butte qui permet un cheminement pour passer au-dessus de la rue Vercingétorix. Le terrain n'étant pas plat, seul le cheminement est praticable, le reste est couvert de végétation non accessible au public.



Les zones entre les nouvelles constructions correspondent aux nouveaux espaces verts protégés (EVP) créés par le projet mais qui ne seront pas accessibles au public.

3.17 Le city-stade actuel étant supprimé dans le projet pour prolonger l'impasse Gergovie, peut-on confirmer qu'il sera reconstruit à l'issue des travaux ?

2 E « Le terrain de sport rebaptisé city stade est censé être reconstitué après les travaux mais je ne le vois pas sur les plans, seul le terrain de jeux apparaît »

2 P « Le city-stade qui présente aux yeux du rédacteur du rapport de présentation un véritable atout pour l'environnement immédiat du FTM est supprimé et on ne voit pas sa reconstruction sur le plan »

57 E « La suppression du terrain situé en face du foyer où j'ai passé mon enfance à jouer au ballon avec les copains »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

L'ensemble du square au droit de la future résidence sociale fera l'objet d'une large concertation à partir de l'été 2025, 18 mois avant la fin des travaux, elle associera naturellement l'ensemble des riverains. Des propositions seront faites par les services de la direction des espaces verts et de l'environnement et au cours de cette concertation des propositions d'aménagement pourront être formulées.

Il n'a pas semblé pertinent à plus de 7 ans de la fin des travaux de proposer des schémas d'aménagement du square qui pourraient être amenés à évoluer quant aux pratiques attendues.

3.18 Les aires de jeux pour enfants au nombre de deux actuellement seront-elles reconstruites à l'issue des travaux ?

71 E « *COQUA refuse que le city-stade et l'espace de jeux qui seront supprimés par l'accès pompiers ne figurent pas d'ores et déjà sur le plan projeté, car cela laisse présager de leur suppression* »

90 E « *Refaire une aire de jeux pour les enfants. C'est la proximité des assistantes maternelles et des parents qui habitent à côté* »

14 E « *Ce serait bien de rénover le parc pour enfants situé devant le foyer* »

3 E « *On aimerait un espace de jeux plus grand dans le jardin pour les enfants* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

L'ensemble du square au droit de la future résidence sociale fera l'objet d'une large concertation à partir de l'été 2025, 18 mois avant la fin des travaux, elle associera naturellement l'ensemble des riverains. Des propositions seront faites par les services de la direction des espaces verts et de l'environnement et au cours de cette concertation des propositions d'aménagement pourront être formulées.

Il n'a pas semblé pertinent à plus de 7 ans de la fin des travaux de proposer des schémas d'aménagement du square qui pourraient être amenés à évoluer quant aux pratiques attendues.

Etant précisé que l'aire de jeux des tout petits sera maintenue durant tous les travaux.

Commentaire de la commission d'enquête

Compte tenu de la perte sèche d'espaces verts pour les loisirs et la détente des habitants du quartier induite par le projet, le réaménagement de la partie restante du square Plumier apparaît essentiel à la commission d'enquête. La somme de 769 000 euros est d'ores et déjà réservée par ADOMA dans le financement de l'opération pour le réaménagement du square restant. Les nouveaux aménagements devront être particulièrement soignés pour compenser la réduction de la surface de cet espace vert.

La commission d'enquête souligne l'inquiétude et l'opposition des habitants du quartier face à la disparition d'une aire de jeux pour enfants et du city stade. Le renvoi à une concertation future n'a pas recueilli l'adhésion de la population restée dubitative devant le respect d'engagements aussi lointains. Le city-stade et les aires de jeux sont en effet extrêmement utilisés par les habitants du quartier. Paris dispose d'un nombre notoirement insuffisant d'espaces verts dédiés à la détente des parisiens.

Il paraît donc très important d'engager la concertation avec les riverains dès le début des travaux, en vue d'aboutir à des objectifs partagés et planifiés d'aménagement du square et des espaces extérieurs.

La commission d'enquête incite en conséquence la Ville à apporter une attention toute particulière à la qualité et au niveau des prochains aménagements qui seront proposés aux habitants, pour compenser l'impact négatif du projet en raison des espaces verts supprimés.

Enfin la commission demande également de replanter dès que possible des arbres en proportion de ceux qui auront été coupés lors des travaux.

3.19 Où comptez-vous réaliser le potager annoncé dans le dossier d'enquête ?

22 P « *Le réaménagement du jardin avec le potager est une très belle évolution* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Le potager sera implanté dans la bande entre la résidence d'ICF-La Sablière et le futur projet. Il pourra faire l'objet de la convention de jardin partagé évoqué ci-avant.

Commentaire de la commission d'enquête

L'ouverture d'un potager ou d'un espace partagé géré par une association au nord des bâtiments sera examiné dans le cadre des concertations avec le quartier.

LE PROLONGEMENT DE L'IMPASSE GERGOVIE

3.20 En quoi le prolongement de l'impasse Gergovie est-il nécessaire ? Quelles sont les voitures qui vont pouvoir emprunter ce passage ? Jusqu'où ira l'impasse ? S'agit-il d'une véritable rue qui rejoint la rue Vercingétorix ou la rue d'Alésia ?

64 E « *Incapacité d'ADOMA à faire respecter la propreté des environs immédiats de la résidence...Il me paraît donc indispensable de s'assurer au préalable des mesures prises par ADOMA pour respecter la salubrité* »

86 E « *Je suis favorable à la transformation de l'actuelle impasse de Gergovie en rue ... rue qui rejoindra la rue Vercingétorix au carrefour avec la rue d'Alésia* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Le foyer actuel est construit sur une parcelle qui ne présente qu'un débouché de 7 mètres environ sur l'impasse de Gergovie à l'extrémité nord du site, créant une situation d'enclavement du foyer au sein du square du Père Plumier. Par ailleurs, la configuration en longueur de la parcelle a imposé une implantation du bâtiment actuel à une distance comprise entre 1,20 mètres et à 5,50 mètres seulement de la limite du square, plaçant les logements en surplomb de l'espace vert. Enfin, les limites du terrain d'assiette ne sont matérialisées que par une clôture basse comportant deux portails d'accès, dont le plus utilisé ouvre directement sur le square. Cette situation impose au plus grand nombre des résidents et usagers du foyer de traverser quotidiennement l'espace vert. Elle crée une confusion entre les espaces de dégagement du foyer et le jardin, au préjudice des usages de ce dernier.

Pour remédier à ces inconvénients, le projet prévoit de prolonger sur une distance d'environ quatre-vingt-dix mètres l'impasse de Gergovie existante, en sorte d'implanter les trois nouveaux bâtiments de la résidence sociale en bordure d'une voie équipée (éclairage public, assainissement) susceptible d'en assurer une desserte normale et d'assurer l'isolement du jardin vis-à-vis des logements.

Il en résultera la possibilité pour les véhicules de secours de stationner au plus près des bâtiments, apportant une amélioration significative des conditions de protection de la résidence et de ses occupants. Pour l'exercice de cette seule fonction, un dégagement de la voie sera aménagé sur l'assiette du square pour permettre un débouché sur la rue Vercingétorix. Cet espace revêtu de pavés enherbés sera accessible aux seuls véhicules de secours et ne supportera aucune autre circulation de véhicule.

La voie prolongée présentera une largeur de 5,75 mètres permettant l'aménagement d'une file de circulation et d'un trottoir. Du fait de sa situation en impasse et de l'absence de stationnement sur voie ou dans les bâtiments, la circulation automobile y demeurera réduite à la seule desserte occasionnelle des immeubles riverains.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête note qu'il ne s'agit pas d'une voie reliant la rue d'Alésia à la rue Vercingétorix, mais bel et bien d'une impasse.

La commission d'enquête considère le prolongement de l'impasse comme étant nécessaire à la protection des bâtiments et des résidents (arrivée de véhicules de secours.) et permettra une desserte plus aisée des bâtiments malgré l'inconvénient de la diminution du square.

Par ailleurs, les nouvelles constructions ne seront plus en surplomb du square, ce qui évitera de possibles désagréments liés à des jets d'objets et de déchets par les fenêtres du foyer. Il n'appartient pas aux services d'entretien de la Ville de gérer également les désordres liés aux résidents du foyer.

3.21 Quel sera le revêtement au sol de l'impasse ? Est-ce que le sol de l'accès pompier au milieu du jardin sera traité comme une rue ? Est-il prévu un éclairage dans cette impasse ? Cette voie aura-t-elle une clôture la séparant du square Plumier ? Si oui, quelle sera le type de clôture mise en place et sur quelle hauteur ?

1 E « *Un éclairage suffisant, cette impasse a été lieu de trafics* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

L'impasse de Gergovie prolongée pourra être revêtue de pavés, identiquement à la partie existante de cette voie.

Ainsi qu'il a été dit en réponse à la question précédente, l'espace de dégagement de l'impasse aménagé sur l'assiette du square pourra être revêtu de pavés enherbés.

Il faut observer que ce nouvel aménagement ne fait que reporter à l'extrémité de l'impasse prolongée le dispositif existant, mis en place pour assurer la défense incendie de l'ensemble immobilier de la Sablière au droit de ce dernier (cf. photographie ci-dessous).

L'impasse de Gergovie prolongée sera pourvue de l'éclairage public. La limite entre la nouvelle voie et le square sera matérialisée principalement par la différence de traitement des sols. En tant que de besoin, au droit des espaces plantés et pour la protection des végétaux, une clôture basse pourra être posée, mais il n'est pas prévu l'implantation d'une clôture haute permettant une fermeture du square. Celui-ci restera donc accessible en permanence depuis l'impasse comme depuis la rue Vercingétorix.



Aménagement du square existant permettant d'assurer le dégagement de l'impasse de Gergovie en direction de la rue Vercingétorix, au bénéfice de la défense incendie de la résidence de la Sablière.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la volonté de la Ville et ADOMA de prévoir un traitement de qualité pour le revêtement de la nouvelle impasse prolongée. Cette impasse directement visible du square réaménagé et séparée de celui-ci par de la végétation ou une clôture très basse doit participer à la qualité esthétique du futur aménagement du square.

La commission note que la présence de plots sur l'accès pompier rend aux piétons, habitants du quartier, l'usage de cet espace en dehors des interventions des services de secours.

L'actuel passage pompier enherbé situé au droit des immeubles de la Sablière, devenu inutile du fait du prolongement de l'impasse Gergovie et de l'aménagement d'un nouvel accès pompier, pourra être réintégré dans le futur aménagement du square Plumier.

3.22 Cette voie sera-t-elle accessible au public ou seulement aux résidents du foyer ? Cette voie sera-t-elle accessible en permanence des deux côtés (accès pompiers /impasse Gergovie existante) ou seulement par l'impasse existante ?

1 E « C'est ghettoïser davantage ces populations, d'autant que l'accès se fera par une impasse rétrécie »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

L'impasse de Gergovie prolongée aura le statut de voie privée ouverte, ce qui signifie que du côté de la rue d'Alésia aucun barriérage ne viendra interdire la circulation aux non-résidents du foyer. Pour autant, la situation en impasse limitera la circulation des véhicules à la seule desserte occasionnelle des immeubles riverains depuis la rue d'Alésia. L'accès pompier depuis la rue Vercingétorix ne sera accessible qu'aux véhicules de secours et sera protégé par des potelets sécables.

LES ESPACES VERTS DE LA RESIDENCE SOCIALE

3.23 Est-il prévu un espace extérieur à l'usage des occupants de la résidence sociale ? Dans la négative, est-il envisageable de modifier le projet, notamment les espaces entre les bâtiments, pour aménager un espace extérieur à la disposition des occupants de la résidence ?

26 P « La cour extérieure est un lieu de détente et de rencontre où l'ambiance est chaleureuse, surtout en période estivale »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Pour des raisons de gestion et de tranquillité publique (Espaces verts protégés), il n'est pas prévu de laisser accessible au public les espaces verts entre les bâtiments. Toutefois, comme évoqué au point 16 une convention de jardin partagé avec une association locale pourrait être mise en place.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a souligné les inquiétudes de la population du quartier qui a identifié la diminution des espaces verts accessibles, et en particulier la diminution du square. La commission trouverait intéressante l'ouverture d'un des deux espaces verts entre les bâtiments pour en faire un jardin partagé dont la gestion serait confiée à une association qui serait intégrée à la concertation prévue avec les habitants du quartier pour le réaménagement du square Plumier.

3.24 Ne pensez-vous pas que ces espaces seront propices à tout genre de trafics ou serviront de dépotoirs, parce qu'offrant des recoins isolés et protégés par l'impasse Gergovie prolongée ? ADOMA est-il en mesure d'assurer un entretien suffisant et de faire respecter de tels espaces verts décoratifs ?

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Ces espaces fermés ne seront pas accessibles aux résidents.
ADOMA assure par ailleurs déjà l'entretien d'espaces verts de sites résidentialisés consistant en la tonte des pelouses, l'entretien du sol et la taille des haies via un prestataire extérieur, mais également le ramassage des déchets le cas échéant.
ADOMA réalise régulièrement des campagnes de sensibilisation au jet de détritux afin d'inviter au civisme les résidents les moins respectueux.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête relève qu'ADOMA gère un certain nombre de résidences sociales en France et à Paris et a donc acquis l'expérience de la gestion des espaces immédiats des résidences.

3.25 Ne craignez-vous pas que, faute d'espace extérieur dans la résidence sociale, ses occupants (300 personnes), logés seuls dans de petits studios, n'aient pas d'autre choix que de s'installer dans le square Plumier pour se retrouver et s'aérer, monopolisant ainsi l'espace vert ?

2 E « *Va disparaître ... le terrain libre adjacent côté rue d'Alésia ou une vie intense s'est développée* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Les logements actuels de Gergovie étant pour la plupart sur-occupés, les résidents bénéficient actuellement de très peu d'espaces au sein du foyer, sans impacter pour autant le square actuel par leur présence massive.

Dans la future résidence, une salle polyvalente dédiée permettra notamment aux résidents de se rassembler autour de thématique, et de nouvelles habitudes visant à se recevoir à domicile naturellement les uns chez les autres seront créées.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission prend note de la volonté d'ADOMA de faire évoluer les habitudes des résidents au sein de la résidence, évolution rendue possible par la baisse du nombre effectif d'occupants dans la résidence sociale.

THEME 4 LIENS AVEC LE QUARTIER

Le projet de reconstruction du foyer GERGOVIE en résidence sociale réduit par quatre la taille de la salle polyvalente, et supprime le restaurant social. L'un des objectifs d'ADOMA dans ce projet est de mettre fin aux activités qui se sont développées dans le foyer et qui étaient jusqu'à présent tolérées.

Au-delà des seuls résidents, ces activités se sont développées en lien avec les habitants du quartier, très nombreux à venir régulièrement, voire quotidiennement, dans le foyer pour en profiter. Le foyer Gergovie est ainsi devenu au fil du temps le lieu incontournable de rassemblement des musulmans du 14^{ème}, mais pas seulement. De nombreuses activités diverses y sont organisées par les associations du foyer ou par des associations extérieures.

Le projet soumis à l'enquête est muet sur de possibles solutions de remplacement en faveur du quartier. C'est pourquoi, le quartier s'est fortement mobilisé pour témoigner de l'importance de ces activités pour la vie du quartier.

Le public, composé autant d'habitants du quartier que de résidents, a manifesté son attachement à la salle polyvalente et au restaurant social comme lieux de réunion et de rencontre du quartier. 74 % des observations y font référence. Le rayonnement du foyer à l'extérieur est souvent cité comme favorisant l'intégration.

Il est à noter que cette rubrique a donné lieu à 74 % des observations et que nous n'avons cité ci-après que quelques-unes d'entre elles à titre d'illustration.

3.26 Est-ce que la future résidence sera accessible comme aujourd'hui aux habitants du quartier, au-delà des seuls résidents ? Sera-t-elle habilitée à recevoir du public ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Selon le code de la construction et de l'habitation (article L33-1), la RS est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective. La vie collective visée est celle des résidents. Les RS ne sont pas des établissements recevant du public, ainsi les locaux ne sont à disposition que des résidents.

Néanmoins, comme tout bâtiment de logements sociaux, les RS sont accessibles à toute personne qui souhaite venir voir un résident.

Par le passé, l'image des FTM a été en grande partie dégradée par la présence importante de personnes non résidentes qui se livraient parfois à des activités illégales. L'utilisation de ces espaces collectifs est définie dans le document cadre de la CILPI (commission interministérielle pour le logement des populations immigrées) : « l'usage des espaces collectifs est celui prévu par le projet social. Le gestionnaire doit garder la maîtrise de leur utilisation. Il veillera à ce que ces locaux collectifs n'aient pas d'accès direct sur l'extérieur (hormis les sorties de secours réglementaires) et gardent leur destination initiale. Les locaux collectifs étant réservés à l'usage des résidents, des interventions de personnes extérieures à la résidence seront conditionnées à l'accord du gestionnaire » (page 13 du document cadre de la CILPI https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2018/12/document_cadre_cilpi.pdf).

Commentaire de la commission d'enquête

Les bâtiments ouverts à la fréquentation régulière de personnes extérieures doivent avoir été conçus en respectant la réglementation des établissements recevant du public (réglementation ERP). Cette réglementation impose des normes de sécurité importantes destinées à lutter contre les risques incendie et a été renforcée au fil du temps à la suite d'incendies de lieux recevant du public ayant entraîné la mort de nombreuses personnes.

La future résidence sociale ne sera pas construite en respectant cette réglementation et ne sera pas, dès lors, habilitée à recevoir régulièrement du public. Il est à noter que le foyer actuel n'a pas non plus été conçu pour recevoir régulièrement autant de personnes extérieures. Les pratiques qui se sont développées au fil du temps dans la salle polyvalente du foyer sont simplement tolérées actuellement par ADOMA et se sont développées en dehors de toute sécurité des bâtiments adaptée.

Il convient donc qu'ADOMA et la Ville de Paris soient très vigilants d'ici leur démolition sur la sécurité des bâtiments actuels du foyer qui sont, de fait, assimilables à des ERP.

LIEU DE CULTE

3.27 Est-il possible de maintenir une salle commune dans la future résidence sociale pour la pratique du culte musulman ?

5 E « *la suppression de la salle de prière est dommage voire une mauvaise idée. La salle de prière est lieu de réunion pour les fidèles musulmans. La privatisation de cette salle de prière serait un poids lourd pour les locaux* »

15 E « *Le foyer est un endroit très important dans le quartier c'est un endroit qui nous sert également de salle de prière c'est la seule dans le quartier, c'est un endroit de partage de tradition de culture d'origine. Ce foyer est très très important pour nous ils nous permet de nous réunir tous ensemble s'il vous plaît ne nous l'enlevez Pas* »

23 E « *il faut prendre en compte qu'il y'a une mosquée qui se trouve dans le foyer ou tout le monde s'est mis d'accord pour la mettre à cet endroit sans aucun Problème, donc vous êtes bien conscient que la démolition de cette résidence. « Foyer » engendra des centaines de personnes sans lieu de prière sachant qu'on est dans un pays laïque où les musulmans ont le droit de pratiquer la croyance ce qui dure au moins une demi-heure sans qu'ils nuisent à l'habitation parisienne tout en respectant les habitants du quartier.* »

39 E « *La destruction de ce foyer entraînant la disparition de cette salle aurait un impact sur beaucoup de musulmans du quartier notamment les jeunes car nous avons tous grandi en fréquentant régulièrement cette salle qui nous a beaucoup aidé* »

51 E « *je ne vois aucune raison de supprimer la salle de prière de résidents de Gergovie. En effet, c'est un lieu où les croyants se réunissent pour accomplir leurs prières quotidiennes et ils ne font rien de mal. Et il ne faut pas oublier que nous sommes un pays laïc donc toutes les religions peuvent être exercer sans aucune exception...* »

75 E « *La mosquée accueille tout le monde, des jeunes parfois perdus y trouvent un réconfort avec la spiritualité ; près de 500 personnes fréquentent cette salle PAR jour, si nous n'avons plus de moyen d'aller prier ceux qui avaient trouvé ce réconfort vont errer...* »

84 E « *Nous constatons que le foyer a une grande importance dans le quartier surtout la salle de prière qui une très grande importance dans nos vies, nous voulons que cette salle de prière reste* »

86 E « Je demande qu'il n'y ait pas de salle de prières dans ce bâtiment d'habitation, ni de locaux associatifs qui pourraient être détournés en contournant la loi de 1905 »

87 E « La destruction de ce foyer entraînant la disparition de cette salle aurait un impact sur beaucoup de musulmans du quartier notamment les jeunes car nous avons tous grandi en fréquentant régulièrement cette salle qui nous a beaucoup aidé, qui contribuent à un certain niveau de culture, d'équilibre, paix et de stabilité sociale dans tout le quartier... »

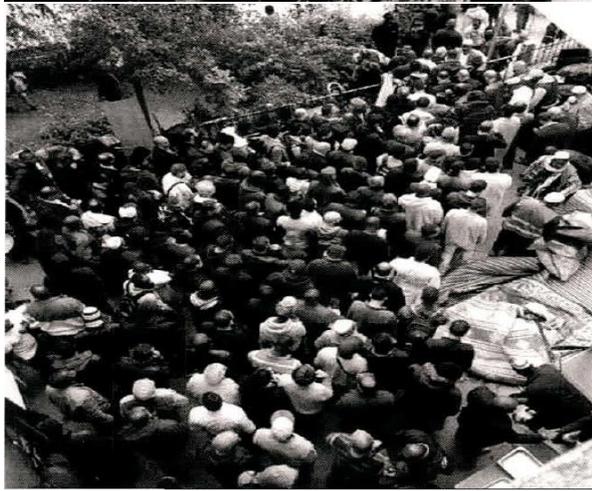
88 E « Quant au problème de la salle de prières, celle-ci n'ayant été jusqu'alors que tolérée, il est inconcevable de vouloir désormais lui conférer un statut officiel. J'ajoute qu'une mosquée n'est pas un lieu "culturel" mais un lieu de culte, d'échanges, certes, d'éducation mais pas de fêtes incommodes tout un quartier... »



Photos fournies
à l'enquête par
l'association
ACDM14 :

Prière du
vendredi

Cour extérieure
du foyer
GERGOVIE



Sortie de la
prière du
vendredi

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Dans le document cadre de la commission interministérielle pour le logement des populations immigrées (CILPI) « orientations pour la mise en œuvre du PTFTM », est indiqué à la page 15 « qu'aucune salle exclusivement dédiée à la pratique d'un culte ne sera créée dans une RS ».

Le gestionnaire d'une RS n'a aucune obligation législative ou réglementaire à créer ou maintenir une salle dédiée à l'exercice d'un ou plusieurs cultes.

ADOMA met systématiquement ces orientations en œuvre dans toutes les RS créées depuis 2005.

Commentaire de la commission d'enquête

L'utilisation de la salle polyvalente et de l'ensemble du foyer (étages et cour) pour la pratique du culte musulman par les habitants du quartier, même s'il est bien organisé par les associations du foyer (service d'ordre) et se déroule généralement dans le calme et les meilleures conditions, ne repose sur aucun fondement réglementaire. Il a toujours été simplement toléré par ADOMA.

Outre que les bâtiments n'offrent pas actuellement une sécurité suffisante pour recevoir autant de personnes (de l'ordre de 500 personnes extérieures au foyer tous les vendredis, selon les associations), une résidence sociale n'a pas vocation à servir d'espace de culte, quelle que soit la religion.

Dès lors, la commission d'enquête, bien que consciente de l'impact négatif de ces dispositions pour la communauté musulmane du quartier, prend acte de la volonté d'ADOMA de mettre fin à ces pratiques dans la nouvelle résidence.

3.28 Dans la négative, quelles solutions sont envisageables et/ou envisagées pour maintenir dans le quartier un lieu de culte musulman, très fréquenté par la communauté du 14^{ème}, en respectant la loi de 1905 ?

26P « Depuis des années, la mairie du 14^{ème} et le bailleur nous laissent cette facilité pour le bien-être des habitants et nous tenons à les remercier chaleureusement. Cependant, même si ces lieux venaient à être modifiés, nous souhaiterions qu'une solution nous soit proposée afin de maintenir la continuité des efforts fournis depuis toutes ces années »

12 E « La salle polyvalente est très importante pour nos activités dans le quartier au plan culturelle, religieux. Il faut trouver une solution pour préserver ce lieu... »

17 E « La salle polyvalente est très importante pour nos activités dans le quartier sur le plan culturelle et religieux. Nous demandons de l'aide à la mairie pour trouver une solution si la salle était amenée à disparaître dans le futur... »

18 E « La démolition de ce centre culturel ne permettra plus aux musulmans du quartier et de l'arrondissement de pratiquer leur religion lors des fêtes de l'Aïd ou encore durant le ramadan. Il est donc inacceptable de démolir ce bâtiment sans proposer de solutions alternatives... »

29 E « *pour vous demander de nous permettre de pratiquer notre culte dans un autre endroit dans le 14^{ème} arrdt ...* »

31 E « *Je demande à la mairie de nous apporter toute son aide à nous trouver un autre lieu si la salle tenait à disparaître* »

37 E « *La réduction de la salle polyvalente, endroit où se déroule des activités culturelles et religieux. C'est pour cette raison que je vous demande de trouver une solution afin de remédier à cela* »

41 E « *Il est donc important pour nous de pouvoir avoir une salle de substitution après la destruction du foyer* »

48 E « *Nous souhaitons avoir une nouvelle salle pour y accomplir nos prières et activités liées à notre religion musulmane. Beaucoup de musulmans de ce quartier fréquente ce lieu donc nous avons besoin d'un grand espace qui peut rassembler toutes ces personnes.* »

49 E « *il nous faudrait une nouvelle salle car nous les habitant du foyer et les personnes extérieures avons pris l'habitude de s'y retrouver au sein de cette salle pour les activités religieuses et culturelles donc il nous faudrait un espace plus grand dans ce quartier pour ne pas perdre cette habitude* »

60 E « *suite à la reconstruction on voudrait un autre endroit dans le quartier qui pourra contenir les musulmans du quartier afin de pratiquer notre culte* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

La collectivité (mairie d'arrondissement et mairie centrale) accompagnera l'ACDM14 ou toute association dans ses démarches de recherche d'un site pouvant accueillir les activités cultuelles et culturelles avant la livraison du premier bâtiment.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête tient à souligner l'importance qu'ont aujourd'hui les foyers de travailleurs migrants à Paris pour la pratique du culte musulman et au-delà pour l'organisation des festivités liées à la communauté musulmane (mariages, décès, fêtes, activités éducatives, sportives et culturelles). Selon des informations disponibles sur internet, Paris compterait 42 salles de prière dédiées au culte musulman et une vingtaine de mosquées représentatives des différents courants musulmans. Sur ces 42 salles, 30 sont situées dans des foyers de travailleurs migrants.

Or, ces salles sont systématiquement supprimées lors de la rénovation des foyers et leur transformation en résidence sociale. Chacune de ces salles recevrait en moyenne régulièrement plusieurs centaines de personnes. Paris entame la rénovation du dernier tiers de foyers de travailleurs migrants et un nombre important de salles de prière du culte musulman est donc en train de disparaître à Paris.

En vertu des dispositions des articles 1 et 2 de la loi du 9 décembre 1905, repris à l'article 1^{er} de la Constitution, l'Etat est autant garant de la laïcité en ne reconnaissant, ni ne subventionnant aucune religion, que de la liberté fondamentale de chacun à pouvoir exercer librement sa religion.

Le programme de rénovation des foyers de travailleurs migrants en supprimant systématiquement la possibilité d'utiliser les espaces communs de la résidence pour la pratique du culte musulman au bénéfice des habitants du quartier, crée *de facto* un déséquilibre très important à Paris pour la pratique du culte musulman, de nature à porter atteinte à la liberté fondamentale de chaque personne de pouvoir librement exercer sa religion.

La question se pose essentiellement pour les musulmans qui n'étaient pas présents en France au moment de la séparation de l'Eglise et de l'Etat, et n'ont donc pas pu, à l'instar des autres principales religions, choisir de récupérer le patrimoine immobilier dédié à l'exercice de leur culte.

Dans le respect de la loi de 1905, précisée par de nombreux arrêts de jurisprudences (cinq arrêts rendus par le Conseil d'Etat le 19 juillet 2011), une association cultuelle peut demander ponctuellement à la commune de lui mettre à disposition une salle communale (article 2144-3 du code général des collectivités territoriales), et ce, dans les mêmes conditions de prêt ou de location que pour toute autre association de la commune. L'association des musulmans du 14^{ème} (ACDM14) pourrait ainsi demander à la commune de lui mettre à disposition une salle tous les vendredis ou pour organiser une fête en particulier.

Une mairie peut refuser la mise à disposition d'une salle pour des raisons liées aux nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services ou du maintien de l'ordre public, mais en aucun cas au motif que c'est pour l'exercice d'un culte.

La commune peut également donner en location (par un bail) à une association cultuelle une salle de manière pérenne et exclusive, à partir du moment où cette salle appartient au domaine privé de la commune et que la location est consentie à un prix excluant toute libéralité (Arrêt du Conseil d'Etat n°417629, 3^{ème}- 8^{ème} chambres réunies, du 7 mars 2019 commune de Valbonne). Il est intéressant de noter que les locaux administratifs ou à usage de bureaux appartiennent au domaine privé de la commune.

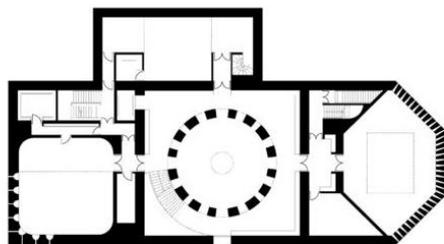
La commission d'enquête s'est rendue dans le foyer un vendredi après-midi pour prendre la mesure de l'affluence et de l'organisation dans le foyer le jour de la grande prière. Elle a pu constater que la cour était entièrement occupée, mais également les parties communes des étages et la salle polyvalente de 144 m² à l'intérieur du foyer.

La commission d'enquête juge primordial que la Ville engage des démarches pour rechercher une ou plusieurs salles suffisamment grandes permettant à l'association des musulmans du 14^{ème} (ACDM14) de poursuivre l'ensemble de ses activités dans un local adapté au nombre de personnes concernées et présentant des conditions d'hygiène et de sécurité normales. Ces activités ne concernent pas seulement la prière du vendredi mais également toutes les fêtes qui jalonnent la vie d'un musulman (mariages, décès, fêtes religieuses, moments de partage).

La commission d'enquête considère ainsi que le projet proposé à l'enquête, en partie financé par la ville de Paris, n'est pas au service de l'ensemble des parisiens, en ce qu'il détruit toute une vie de quartier, sans avoir mené de réflexion globale pour compenser ce qui est impacté par le projet.

La commission prend note de la volonté de principe de la Ville d'engager une recherche de site avec les associations concernées, mais trouve l'engagement de la Ville très faible au regard des attentes et des enjeux importants pour le quartier, que le projet soumis à l'enquête impacte très fortement.

La commission d'enquête tient également à porter à la connaissance de la Ville de Paris les expériences qui sont menées dans d'autres grandes villes d'Europe, telle que par exemple la maison multi-culturelle (juifs, chrétiens et musulmans) qui va être prochainement ouverte à Berlin.



A l'initiative de chaque communauté chrétienne, juive et musulmane, une nouvelle structure unique, dont la première pierre va être posée le 14 avril 2020, verra bientôt le jour à Berlin : **The House of One**, la Maison de l'Unité, lieu de culte et de rencontre de ces trois religions monothéistes.

L'architecture

Chaque religion aura ainsi son espace et sa forme propres dans le bâtiment : l'église se présentera sous forme rectangulaire, la mosquée, carrée et la synagogue hexagonale. Au centre, une pièce de forme ronde, la plus grande, sera le lieu de rencontre entre les trois religions, ouvert au public, où se dérouleront divers événements culturels, artistiques, des conférences, des études universitaires.

Le budget

Le budget prévisionnel de l'opération est d'environ 50 millions d'euros dont près de 20 apportés par l'Etat fédéral et 10 par le land de Berlin. Il a été également fait appel à du financement participatif.

RESTAURANT SOCIAL

Le public, résidents comme habitants du quartier, est très attaché au restaurant social qui permet de nourrir à bas coût les personnes à faibles revenus, voire des personnes en situation d'exclusion.

3.29 Est-il possible de maintenir un restaurant dans la future résidence sociale ?

26P « *le foyer bénéficie d'une cantine située au RDC qui permet aux plus démunis de trouver des repas à prix convenables. Cette cantine profite à tous les habitants du quartier ainsi que les travailleurs qui usent de leurs pauses-déjeuner pour venir s'y nourrir...* »

3 E « *ce foyer apporte beaucoup aux habitants du 14ème il y a une cantine pas chère une activité de grillade et de maïs dans la cour...* »

21 E « *De plus la cantine qui nous permet de manger pour pas cher nous est extrêmement nécessaire et en enlevant cela, nous n'aurons plus d'autre solution pour nous nourrir pour quelques euros car nous n'avons pas tous les moyens de s'acheter un quelconque menu dans un restaurant ou fast food* »

35 E « *Le point fort de ce beau quartier mixte C'est son foyer Gergovie avec sa cuisine sociale qui arrange tous les travailleurs du 14ème arrondissement. Je demande aux élus de ce beau quartier de maintenir la cuisine sociale du foyer...* »

37 E « *La suppression de la cuisine sociale du foyer (c'est un lieu qui permet à tout le monde de se nourrir et particulièrement aux plus démunis...* »

53 E « *Il faut aussi laisser la cantine qui est très symbolique et qui restaurent les gens pour des coûts moindres* »

67 E « *Les hommes hébergés dans ce foyer sont seuls, leurs familles sont restées "au pays "; ils font en général des métiers difficiles et peu payés. Aussi, quand ils rentrent chez eux, il est vital qu'ils puissent manger, à un prix modique, et en compagnie, plutôt que seuls, chacun dans sa chambre. Pour 2,50 € ils mangent, se parlent, rigolent. Et ça, ça n'a pas de prix. L'hygiène ne fait pas tout !* »

70 E « *Elle leur permet d'avoir des repas chauds et peu coûteux à partager. En ce sens, elle contribue à la lutte contre l'isolation de personnes qui le sont souvent déjà socialement* »

73 E « *la cuisine qui propose de la nourriture à bas prix pour toute personne au faible revenu (aux hommes de chantier étudiants/étudiante, chômeur) de profiter d'un repas chaud au-delà de ça c'est un lieu de rencontre dans le 14ème arrondissement* »

74 E « ...mon mari nous ramène très souvent de la nourriture de là-bas les prix sont dérisoires. Pour des gens avec un revenu modeste on peut manger ce qu'il faut »

92 E « La cantine sociale et les cuisines ne disparaissent pas car elles sont d'une très grande utilité dans le quartier que ce soit pour son bas prix que pour la taille de cette dernière »

95 E « La cuisine qui propose des plats très bons et peu chers pour les personnes dans le besoin »

98 E « La cantine sert à tous les résident de 14e de toute couleur ou de tous horizons »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Les restaurants actuellement en activité au sein des FTM non réhabilités ne respectent ni les normes sociales, ni les normes comptables, ni les normes sanitaires avec une absence totale de déclaration réglementaire liée à l'assurance chômage ou maladie ou simplement celle de ses salariés. Cette absence de charge totalement illégale permet au restaurant de Gergovie aujourd'hui de proposer des tarifs extrêmement faibles auprès des résidents ou des habitants du quartier.

Également, seule une bienveillance temporaire des services de l'État sur les normes sanitaires a permis d'éviter une fermeture brutale de l'ensemble de ces lieux, et aucune investigation n'a été faite sur les normes sociales et comptables. Il n'est pas possible de maintenir au sein de résidences réhabilités des activités illégales. Dès 2013, la ville de Paris a demandé un rapport sur la transformation des cuisines informelles de FTM en restaurants sociaux. Ce rapport arrivait à la conclusion que l'équilibre économique dans cette activité impliquait de limiter à 7/8 le nombre de restaurants reconstruits au sein de résidences sociales réhabilités avec une répartition géographique équilibrée, dont la présence d'un restaurant dans le 14^e arrondissement. Lors de la réhabilitation du Foyer Arbuste dans le 14^e arrondissement, il a été décidé que ce serait ce foyer qui aurait en son sein le restaurant social. Même si jusqu'alors un problème de gestionnaire existe sur cette cuisine, le bailleur estime qu'il n'est pas économiquement envisageable de construire une seconde cuisine sur le territoire du 14^e arrondissement. À la demande de la mairie d'arrondissement, afin d'actualiser l'enquête de 2013, la Ville a engagé une réflexion sur le devenir des cuisines existantes sur le territoire parisien, à l'instar de celle de Gergovie, afin de diversifier et mutualiser leurs activités pour assurer une restauration aux résidents des foyers de travailleurs migrants mais également aux résidents de centres d'hébergement d'urgence et d'autres publics. Cette réflexion associera les gestionnaires de foyers mais également les représentants des résidents des foyers.

Commentaire de la commission d'enquête

Le restaurant social actuel fonctionne hors de toute réglementation sociale et fiscale, mais fait quand même l'objet de visites régulières des services d'hygiène. Il bénéficie de locaux gratuits, ceux du foyer, et l'électricité et le gaz sont fournis par ADOMA. Le restaurant assure lui-même le financement et le remplacement du matériel de cuisine et de stockage. Le paiement des charges sociales entraînerait de facto une majoration de 80% des coûts d'exploitation. Les prix bas sont aussi liés à la simplicité des plats cuisinés, exclusivement proposés en plat principal, et très copieux, mais pas forcément diététiques, à base de riz.

La commission d'enquête n'est pas convaincue que la volonté de la Ville de vouloir développer le restaurant au-delà de cette proximité pour servir d'autres centres d'hébergement d'urgence permettra de conserver un modèle économique viable.

Au-delà de la question des normes fiscales et sociales, le restaurant fonctionne bien parce qu'il est une organisation purement locale très simple (une grande table, pas de service, un turn-over des clients rapide, des boîtes en plastique pour emporter son repas...).

Un développement plus large supposerait un autre modèle économique et risque de nécessiter une aide financière de la Ville ou des organismes sociaux. On s'éloigne alors du postulat de départ qui était de sauver dans le quartier ce point de restauration à bas coût.

3.30 Dans la négative, comment aider et soutenir la reconstitution dans le quartier de ce restaurant à caractère social ?

11P « Il faudrait un restaurant social légalisé. Le comité des résidents travaille sur le montage d'un projet, car le restaurant social est à la fois utile, mais aussi un besoin pour les résidents et pour le quartier. »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Si la création d'une cuisine de production n'est pas envisagée à ce stade, des pistes en proximité de la RS pour maintenir un lieu de vente de repas, notamment issue de la cuisine de la RS Arbuste, vont être étudiées en lien avec les résidents. Des options telles qu'un point de vente itinérant ont été imaginées avec une salle permettant de prendre son repas au rez de chaussée de la résidence sociale.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note des efforts de la Ville pour trouver une solution de restauration en lien avec les résidents. Elle soutient l'idée d'une salle commune supplémentaire au rez-de-chaussée de la nouvelle résidence pour permettre aux résidents de continuer, malgré l'absence de cuisine collective, à prendre leurs repas ensemble, comme ils en avaient l'habitude dans le foyer actuel, fondé sur une vie collective.

THEME 5 VIE COLLECTIVE DANS LA FUTURE RESIDENCE SOCIALE

Ce thème s'intéresse à l'organisation de la vie collective pour les seuls occupants de la future résidence, à l'exclusion des habitants du quartier. Ce thème a surtout été abordé par les représentants des résidents actuels qui se sont exprimés dans l'enquête.

3.31 Comment ADOMA a déterminé la nouvelle surface de la salle polyvalente alors que le nombre de personnes pouvant être accueillies passe de 306 à 312 ? Qu'est ce qui justifie une seule salle commune alors que le projet prévoit 3 bâtiments qui ne communiquent pas entre eux ? quels espaces de convivialité et de sociabilité sont prévus pour les résidents actuels (salle de réunion, cafétaria, bibliothèque...)?

11P « *Ce qu'il faudrait, c'est de faire en sorte que les résidents s'y retrouvent en permettant à cette nouvelle résidence des lieux de vie : Une salle polyvalente digne de ce nom, suffisamment grande pour pouvoir accueillir le nombre de résidents, donc une salle d'une surface de 170m², car le foyer actuel compte plus d'une dizaine d'associations qui organisent des réunions, des événements culturels et culturels, le comité des résidents organise en partenariat avec l'association parcours chaque année des événements culturels. Donc pour toutes ces activités, il nous faut une salle suffisamment grande »*

2 E « *la grande salle commune du foyer actuel va disparaître. Que leur offre-t-on à la place comme divertissement et consommation : aller s'acheter des plats préparés et regarder la télé seuls dans leur studio tout neuf ? »*

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Dans l'ensemble du plan de traitement des Foyers de travailleurs migrants Parisiens, des règles sur les espaces collectifs à destination des résidents ont été établies. Ainsi une salle polyvalente dont la surface est inférieure à 50m² est prévue dans chaque réhabilitation, ainsi qu'un bureau pour le conseil de concertation, un bureau pour le travail de suivi social, et aussi parfois une salle de cours si la nécessité s'en fait ressentir.

La présence en proximité de la RS d'équipements du type Maison des Associations, centre social ou centre d'animation qui dispose de salles pouvant être mises à disposition des résidents doit aussi être prise en compte. Les financements mobilisés pour le PTFTM Parisien sont des aides à la pierre, des aides financières de l'Etat et de la collectivité pour la réalisation de logements collectifs sociaux. La création de surfaces collectives importantes, risque de remettre en cause l'objectif de finir le plan de traitement des FTM avec une perte de capacité et de logement autonome individuel. Le coût et la rareté du foncier à Paris ne permet malheureusement pas de pouvoir aller raisonnablement au-delà que ce qui est prévu.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête admet que les dimensions des salles communes des résidences sociales dépendent du plan de traitement adopté par la Ville de Paris, ainsi que des aides financières de l'Etat et de la collectivité qui privilégient les capacités en logement.

Néanmoins, la commission d'enquête rappelle que la nouvelle résidence sociale va être occupée, pendant un temps encore assez long, essentiellement par les résidents actuels du foyer. Depuis sa création, le mode de vie qui leur est proposé est collectif, fondé sur le principe du foyer-hôtel. Le passage en résidence sociale va obliger ces résidents à passer du jour au lendemain d'une vie totalement collective à une vie en studio meublé, individuelle et autonome.

Au moins de manière transitoire, tant que ces résidents sont là, la mise à disposition de salles doit être prise en compte pour répondre à la nécessité de lieux communs pour l'ensemble des résidents. La commission d'enquête signale, qu'en tout état de cause, les résidents, s'ils sont organisés en association, ont la possibilité de demander à la Mairie du 14^{ème} ponctuellement la mise à disposition d'une salle communale pour l'organisation d'une réunion ou d'une festivité quelconque. La Mairie du 14^{ème} dispose d'un certain nombre de salles qu'elle prête régulièrement à tout type d'associations dans le quartier.

3.32 Quelles sont les mesures particulières qui seront mises en œuvre par ADOMA pour la sécurisation des bâtiments et empêcher les occupants surnuméraires voire l'introduction de personnes étrangères aux logements comme actuellement ?

8P « Pour la population surnuméraire, C'est ADOMA qui ne sait pas gérer ce défaut »

18P « Quant à la gestion de la population de travailleurs nationaux et étrangers, elle doit être faite d'une façon différente de celle archaïque d'aujourd'hui. Il faut moderniser cette gestion (solutions pour la surpopulation) »

86 E « *Je demande que la nouvelle résidence sociale PLAI fonctionne et soit gérée comme toutes les autres résidences du même type, sans aucune dérogation ni complaisance laxiste, ce qui engendre des dérives insupportables et de nombreuses nuisances. Cette gestion doit permettre l'intégration des populations étrangères bénéficiaires d'un appartement et lutter efficacement contre le communautarisme* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

La première mesure qui vise à empêcher la présence de surnuméraire est liée à la création de logements individuels autonomes. En effet au sein de chambres à lit multiple, il est très difficile de désigner un résident comme étant à l'origine d'une sur occupation et de pouvoir mener à terme des procédures judiciaires. L'individualisation du logement facilite l'identification d'un résident qui pratiquerait de l'hébergement non déclaré et permet d'engager les procédures nécessaires pour le faire cesser. Il ne faut pas oublier que de nombreux résidents subissent ces occupants surnuméraires et qu'au sein des résidences réhabilitées des procédures sont engagées par les gestionnaires afin de faire cesser ces hébergements, certaines pouvant aller jusqu'à la résiliation du contrat de résidence et l'expulsion.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte des mesures prises pour lutter contre la surpopulation, tout en suggérant de communiquer les règles au comité de résidents dès la mise en service du premier bâtiment.

3.33 Est-il possible d'associer les résidents actuels à la gestion de la future résidence sociale ?

6P « *Il faut consulter les délégués de cette résidence, ils ont beaucoup à ajouter*»

8P « *Surtout installer la cogestion et collaboration étroite entre le délégué des résidents et ADOMA CDC Habitat* »

8P « *cette résidence fait le plein avec un budget toujours favorable de beaucoup d'argent mais ADOMA, gestionnaire, refuse la transparence sur le compte d'exploitation qu'elle a depuis 25 ans* »

15P « *Quant à la gestion de la population de travailleurs nationaux et étrangers, elle doit être faite d'une façon différente de celle archaïque d'aujourd'hui. Il faut moderniser cette gestion (solutions pour la surpopulation)* »

18P « *Socialement, il faut une gestion moderne des résidents, sans pour autant changer le bâtiment* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Dans l'ensemble des FTM/RS, des conseils de concertation sont prévus par la loi et élus pour 3 ans par les résidents titulaires. La Ville de Paris avec les gestionnaires de FTM/RS, les délégués élus des résidences, ainsi qu'une association de soutien aux résidents (COPAF), ont signé un protocole sur les modalités d'élection des conseils de concertation.

Sont ainsi prévu le nombre de délégués élus suivant le nombre de résidents, le processus électoral, l'invitation au conseil de concertation des représentants de la Ville de Paris, de la mairie d'arrondissement et des associations travaillant dans le quartier, le rythme des réunions, ainsi que les moyens mis à disposition des conseils (une boîte aux lettres, un tableau d'affichage, une salle de travail équipée et des moyens nécessaires à son fonctionnement : matériel informatique, reprographie, remboursement des frais ...).

De plus, dans le cadre de la convention d'utilité sociale qui la lie à l'Etat, ADOMA s'engage à favoriser la concertation avec les résidents au sein de chacune de ses résidences.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse d'ADOMA qui va dans le sens d'un dialogue et concertation nécessaires au bon fonctionnement futur de la résidence.

THEME 6 TRAVAUX

Seulement sept observations se sont intéressées à la période des travaux.

3.34 Combien de temps vont durer les travaux ? De quelle manière les habitants vont-ils être impactés ? emplacement des baraques de chantier, allées et venues des camions et engins de chantier ?

1P « durée des travaux ? impact des travaux sur le quotidien des habitants du quartier »

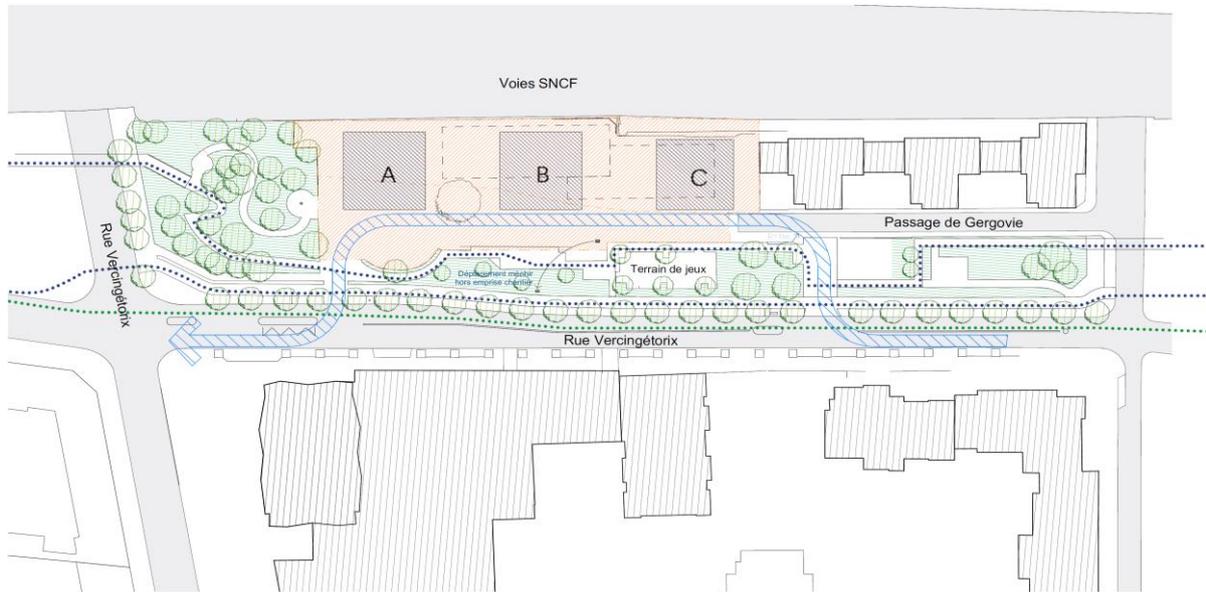
Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Les travaux vont s'étaler sur une durée de plus de 6 années.

Le calendrier prévisionnel de l'opération à ce jour est le suivant :

- Ordre de service travaux : 4^{ème} trimestre 2020
- Livraison du 1^{er} bâtiment : 3^{ème} trimestre 2022
- Livraison du 2^{ème} bâtiment : 3^{ème} trimestre 2024
- Livraison du 3^{ème} bâtiment 4^{ème} trimestre 2026

Un schéma d'implantation du chantier a été retenu qui impactera le moins le square tout en permettant un fonctionnement opérationnel du chantier.
 Pendant les phases de démolition, il est prévu un trafic d'une quinzaine de camions qui se réduira à 8/10 pendant les phases de construction.



Cyclistes
 Piétons
 Emprise chantier

ADM APD
 ChartierDalix Résidence sociale de 285 logements
 Passage de Gergovie - Paris 14^{ème} Accès chantier Entrée et Sortie distinct - 1
Mercrêdi 19 juin 2019

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que le cheminement des camions retenu permet de maintenir au profit des habitants du quartier l'usage d'une partie du square devant le foyer et les immeubles de la Sablière, notamment de l'aire de jeux pour enfants.

Le cadencement long des travaux selon le schéma impactant le moins possible le voisinage et les résidents, nécessitera néanmoins une parfaite information proactive lors des réunions de quartier mais également au sein de la résidence.

3.35 A partir de quand (quelle phase du projet/date prévisionnelle) les installations impactées par le projet vont-elles être indisponibles pour les habitants du quartier et pour les résidents ?

**Square Plumier ? City stade ? Aire de jeux pour enfants ?
 Salle polyvalente ? Restaurant social ? Cour extérieure ?**

42 E « nous voulons une salle de prière temporaire pendant les travaux »

16P « Souhaite que la grande salle et la cuisine ne soient pas inaccessibles durant les travaux. Important pour se réunir »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Une partie du square Plumier sera impactée durant toute la phase du chantier, du 4^{ème} trimestre 2020 au 4^{ème} trimestre 2026. L'aire de jeux des tout petits sera maintenue durant toute la durée des travaux.

Le city stade sera neutralisé.

La salle polyvalente et la cuisine seront impactées du 4^{ème} trimestre 2024 au 4^{ème} trimestre 2026.

La cour extérieure derrière l'actuel local jardinier sera impactée dès le démarrage du chantier au 4^{ème} trimestre 2020.

Le local jardinier sera provisoirement implanté dans un module provisoire devant l'immeuble de la Sablière.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que les résidents et le quartier perdent l'usage de la salle polyvalente et de la cantine à partir du 4^{ème} trimestre 2024.

Elle confirme la nécessité de trouver des solutions alternatives en concertation avec les associations des résidents, la Ville et la Mairie du 14^{ème} pour permettre de maintenir ces activités dans le quartier.

3.36 Quelles mesures vont être prises pour démolir les bâtiments contenant de l'amiante tant vis-à-vis des ouvriers que des riverains ? Y a-t-il un risque pour les habitants du quartier, notamment lorsqu'ils iront dans le square Plumier pendant les travaux ?

6P « *l'amiante existe évidemment dans les murs. C'est la raison pour laquelle on évite de détruire les bâtiments sauf ceux d'avant-guerre de 1939-45 ou celle de 1914-18. L'amiante est dangereux à manipuler* »

21 P « *je ne suis pas d'accord pour détruire pour les risques d'amiante très volatil* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Préalablement aux démolitions, il est prévu de retirer tous les matériaux et produits contenant de l'amiante.

Il sera appliqué la totalité de la réglementation pour l'exécution des travaux de désamiantage :

- Code de la santé publique (R1333-1 à R1333-112 et R1334-14 à R1334-25),
- Code du travail (R4412-1 à R4412-160),
- Normes françaises édictées par l'AFNOR.

- Pour pouvoir travailler, l'entreprise doit obligatoirement disposer d'un certificat de qualification QUALIBAT 1552 ou ses équivalents AFNOR.
- En fonction des matériaux identifiés, différentes méthodologies de désamiantage peuvent s'appliquer. Pour les bâtiments du FTM de Gergovie, les matériaux concernés sont principalement des enduits, des colles diverses (revêtements durs et revêtements souple) et des joints bitumineux.
- L'entreprise de désamiantage établira un plan de retrait qui précisera, entre autres, la localisation de la zone à traiter, les quantités d'amiante manipulées, la date de commencement, la durée probable des travaux, le nombre de travailleurs impliqués, et le descriptif du ou des processus mis en œuvre.
- Ce plan de retrait et ses éventuels avenants sont portés à l'attention des organismes de contrôle (inspection du travail, CRAMIF, OPPBTP).
- Les procédures mises en œuvre et leur suivi garantissent la protection des compagnons intervenant sur le chantier, des résidents, du personnel d'ADOMA, mais aussi des habitants du quartier et des usagers du square.

Commentaire de la commission d'enquête

La réponse est conforme à la législation en vigueur sur le traitement de l'amiante lors de travaux. La commission d'enquête préconise d'assurer sur ces questions une communication interne au foyer et à destination des riverains.

THEME 7 MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Les rares observations qui se sont intéressées à la mise en compatibilité du PLU de Paris ont suggéré que le projet s'adapte au PLU existant et non l'inverse. Conscients que le PLU édicte des règles destinées à protéger le cadre de vie des parisiens, le public a eu du mal à comprendre concrètement ce qu'impliquent les règles que la Ville souhaite adapter dans cette enquête.

3.37 Qu'est ce qui a justifié le choix d'un projet nécessitant la mise en compatibilité ? Pourquoi ne pas s'être inscrit dans les règles en vigueur du PLU de Paris ?

2 P « *le PLU en l'état ne permet pas de délivrer les autorisations d'urbanisme. La suggestion du rapport est de modifier le PLU* »

10 P « *puisque les dispositions du PLU ne permettent pas la délivrance des autorisations, ne changez rien, mais réhabilitez le foyer Gergovie* »

80 E « *refus d'un changement du PLU* »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Pour répondre aux enjeux du programme, le projet s'appuie sur une proposition globale de recomposition et de reconfiguration de l'insertion urbaine de la résidence, au bénéfice des résidents, mais aussi des usagers des espaces et équipements publics ainsi que des riverains.

Le nouveau découpage foncier imposait nécessairement une nouvelle délimitation des zones urbaine verte (UV) et urbaine générale (UG) et la matérialisation au document graphique du prolongement de l'impasse de Gergovie. Les règles de hauteurs « de droit commun » que définit l'article UG.10, destinées à préserver l'habitabilité des locaux situés en vis-à-vis de part et d'autre d'une voie ou d'une limite séparative, ne tiennent pas compte de l'existence du square qui offre une vue dégagée aux logements. C'est pourquoi un aménagement du plafond des hauteurs est proposé au travers de la prescription de « hauteur maximale des constructions ». Il permettra de donner aux futurs bâtiments une hauteur compatible avec la surface de plancher nécessaire au programme tout en tenant compte de l'espacement réel des bâtiments. Il importe de souligner qu'au-delà de l'inadaptation du bâtiment actuel aux conditions d'hébergement souhaitables de ses occupants, celui-ci présente de nombreuses non-conformités avec les règles du PLU en vigueur concernant notamment les règles de desserte (article UG.3) et les règles de hauteur et de retrait par rapport aux limites séparatives et aux voies (UG.6, UG.7, UG.10). En outre, les conditions dans lesquelles le foyer bénéficie d'un accès direct depuis le square du Père Plumier et de vues principales sur cet espace et sur le faisceau ferroviaire n'ont fait l'objet d'aucun acte constitutif de servitudes et ne relèvent que d'une tolérance de la part des gestionnaires de ces espaces publics.

Moyennant le maintien de cette tolérance et d'un strict point de vue réglementaire, la réhabilitation à l'identique du bâtiment existant aurait pu être envisagée, au bénéfice de la règle générale permettant d'autoriser les projets concernant un bâtiment existant s'ils n'aggravent pas les non-conformités existantes. Une telle solution n'aurait cependant pas permis d'apporter de réponse satisfaisante aux dysfonctionnements constatés, ni d'améliorer les conditions d'hébergement des résidents.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que les bâtiments actuels du foyer ne sont pas conformes au PLU, parce que les règles du PLU ont évolué depuis la construction du foyer Gergovie. C'est le cas d'un certain nombre de bâtiments dans Paris. Aujourd'hui, on ne construit plus de bâtiments enclavés, surplombant directement des espaces verts ou des voies de chemin de fer.

Le PLU permet la rénovation de ce type de bâtiments non conformes, mais ne permet pas leur destruction et reconstruction à l'identique.

Il convient de noter que les espaces pris à la zone UV ne se traduisent pas par une emprise plus importante au sol des constructions mais surtout par une redistribution des espaces non construits en espaces entre les constructions et en la création d'une voie d'accès. Le projet en conséquence n'accroît pas la densité de l'habitat dans le quartier, même s'il diminue la zone UV.

3.38 En quoi l'EVP peut-il compenser la perte des espaces en zone UV puisqu'il n'offre pas du tout le même usage pour les habitants du quartier ?

13 P « je refuse que les espaces verts soient réduits..., que soient comptabilisés comme compensation de l'accès pompier pris sur les espaces verts les carrés de pelouse privés entre les immeubles de la future résidence »

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Le principe de compensation offert par la création d'espaces verts protégés (EVP) doit s'entendre strictement du point de vue du paysage et de la biodiversité, compte tenu du caractère particulièrement exigeant des règles applicables aux EVP. Ainsi, la perte de 1000 m² environ de zone UV, conséquence de la réduction de l'assiette du square du Père Plumier, ne se traduira pas par une diminution des protections appliquées à la biodiversité, aux espaces de pleine terre et au paysage.

En revanche, la reconstitution du square postérieure à la mise en œuvre du projet devra, en effet, s'accommoder d'une réduction de la surface de l'espace vert limitée toutefois à 1000 m² environ (sur 5400 m² existant), compensée en termes d'usages pour les habitants du quartier par une organisation plus adaptée et par le report hors de l'assiette de l'équipement d'une partie des mouvements de desserte du bâtiment.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a noté que les porteurs du projet proposent pour compenser les 1000 m² pris sur le square Plumier de créer réglementairement pour une surface similaire un espace vert protégé (EVP), en pleine terre. Cette compensation ne vaut que pour la biodiversité et le paysage.

Mais pour les habitants du quartier, les 1000m² perdus du square Plumier représentent une perte sèche. Ce sont 1000m² de jardin en moins pour la détente des habitants du quartier, soit 20 % de la surface du square actuel, dans une ville où les espaces verts dédiés à la détente des parisiens sont déjà notoirement insuffisants.

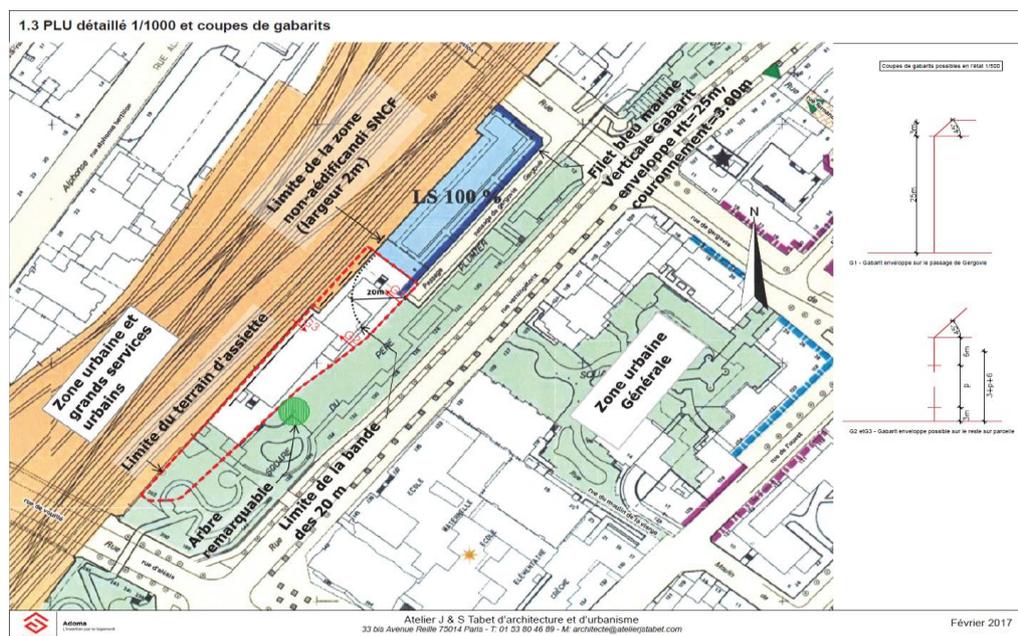
En application du principe ERC (Eviter Réduire Compenser), la commission d'enquête considère que la réduction du square ne peut, ni être évitée, ni réduite, mais que la Ville pourrait proposer une compensation à proximité immédiate du site, par exemple dans l'aménagement de la coulée verte du sud parisien de Montparnasse à la porte de Vanves.

3.39 Si l'on applique les règles de gabarit-enveloppe en vigueur dans le PLU, quelle serait l'importance des constructions qui pourraient être réalisées sur le terrain actuel (hauteur, alignement, nombre de plots, espacement des bâtiments, ...) ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

L'application à la parcelle existante des règles du PLU actuel, dans le respect des règles du droit civil relatives aux vues sur les propriétés voisines, ne dégagerait qu'une constructibilité réduite. Au-delà de l'extrémité nord de la parcelle, où s'applique le gabarit-enveloppe résultant du filet de hauteur existant (R+8 sur 20 mètres de profondeur), la volumétrie résultant des reculs obligatoire de six mètres vis-à-vis des limites séparatives ne dégagerait qu'une emprise constructible réduite, d'une largeur comprise entre trois et douze mètres, permettant la construction d'un bâtiment à R+4 offrant une configuration particulièrement défavorable à l'aménagement de logements (cf. Extrait de l'étude de faisabilité préalable au lancement de l'opération, reproduit ci-après).

Le choix d'une fragmentation du volume en plots séparés pourrait offrir une meilleure adéquation de la volumétrie à la distribution d'un programme de logement mais sans améliorer la constructibilité totale ni remédier à l'enclavement du site.



Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend que la configuration en triangle de la parcelle initiale du foyer Gergovie, et l'obligation de s'éloigner des limites séparatives de la parcelle (constituée par le square et les voies ferrées) imposée par le PLU, ne permettent pas de réaliser un projet de construction fonctionnel, permettant une insertion paysagère harmonieuse.

Les règles de gabarit-enveloppe sont justifiées pour organiser les vis-à-vis entre bâtiments. Plus la voie est étroite, moins le bâtiment doit monter haut. Ces règles perdent leur sens quand la parcelle se trouve contre un espace vert qui offre un grand dégagement visuel.

Le projet, tout en dérogeant aux règles de gabarit-enveloppe et de hauteur édictées par le PLU, propose néanmoins des constructions conformes à l'esprit du PLU : assurer une harmonie dans l'implantation, la taille et la hauteur des constructions pour une insertion paysagère de qualité et des vis-à-vis très larges.

La prolongation de l'impasse Gergovie isole les nouvelles constructions du square.

3.40 N'est-il pas possible d'aménager des accès à la résidence en zone urbaine verte, si on traite le sol et les abords conformément aux règles de cette zone, comme par exemple l'accès pompiers qui demeurera en zone urbaine verte ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

La zone urbaine verte (UV) a pour vocation de couvrir d'une part les parcs, jardins, et espaces verts publics, ainsi que les cimetières et, d'autre part, les grands espaces consacrés à la détente, aux loisirs et aux sports. Les prescriptions qui s'y appliquent visent, « selon la nature des espaces concernés, à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs de la promenade et des activités sportives » et « à préserver ou améliorer les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics ». Le règlement n'autorise dans la zone UV qu'un nombre limité de types d'aménagement, définis par référence au « caractère de la zone ». À ce titre, l'aménagement d'une voie ne peut y être autorisé, d'autant plus que les Dispositions générales du règlement précisent explicitement que les voies, publiques ou privées, appartiennent à la zone urbaine générale (UG). Le classement en zone urbaine générale de la parcelle d'assiette de la future résidence sociale emporte logiquement celui de l'impasse de Gergovie prolongée qui en constitue un espace extérieur.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête comprend qu'il n'est pas possible d'aménager une voie même pavée et très peu ouverte à la circulation automobile en zone UV, et qu'une réduction de la zone UV au profit de la zone UG est un préalable nécessaire au projet.

3.41 Est-il possible de rendre accessibles des Espaces Verts Protégés (EVP) et d'y mettre les aménagements adéquats (bancs, allées) ? Pourquoi avoir choisi de créer des EVP et de ne pas avoir laissé ces espaces en espaces libres à aménager ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

La servitude d'espace vert protégé (EVP) n'emporte aucune limitation de l'accessibilité des espaces concernés mais impose des prescriptions qualitatives et quantitatives concernant leur aménagement. À ce titre, le projet doit notamment respecter la surface réglementaire de l'EVP, maintenir ou améliorer la qualité des aménagements, mettre en valeur les plantations existantes de qualité, offrir aux arbres et aux plantations des conditions favorables à leur développement.

Comme il l'a été indiqué aux points 16 et 23, une convention pour la mise en place d'un jardin partagé pourrait être conclue avec une association locale.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête note que l'existence d'un espace vert protégé (EVP) n'interdira pas à l'avenir de permettre une utilisation de cet espace pour des activités de jardinage au profit des habitants du quartier. Elle souhaite vivement que cette possibilité soit débattue dans le cadre de la concertation avec les riverains sur l'aménagement du square Plumier, dans le respect toutefois des logements qui se trouveront au rez-de-chaussée de la nouvelle résidence sociale et donneront pour certains directement sur ces espaces verts.

3.42 Est-il prévu que les toitures végétalisées soient accessibles aux résidents, comme l'y incite le PLU de Paris ? (CE)

Réponse d'ADOMA et de la ville de Paris

Pour des questions de sécurité, les toitures végétalisées ne sont pas prévues accessibles aux résidents, mais uniquement pour l'entretien.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de l'impossibilité de permettre l'accès aux toitures végétalisées, qui sont néanmoins susceptibles de contribuer à améliorer la biodiversité.

CONCLUSION GENERALE

La commission d'enquête considère que la démolition-reconstruction du foyer de Paris-Gergovie en résidence sociale s'impose à ADOMA en raison de la vétusté générale et de l'obsolescence thermique et acoustique des locaux actuels, ainsi que des politiques publiques en vigueur en la matière, que ce soit au niveau national, régional et parisien.

La nouvelle résidence aura une capacité quasi identique à celle du foyer actuel. Seule une partie des places (260 sur 306 théoriques actuelles) seront réservées aux habitants actuels du foyer, les autres logements plus grands seront destinés à de nouveaux publics. ADOMA a prévu de geler les nouvelles entrées dès le début de l'opération. Ces choix limitent le nombre de places au strict nécessaire et de fait vont réduire, compte tenu de la suroccupation actuelle du foyer, le nombre d'habitants en logement social dans cette partie du 14^{ème} arrondissement déjà bien pourvue en logements sociaux.

Le projet entraîne la **suppression sèche de 1000 m² d'espaces verts ouverts à l'usage du quartier**, qu'il parait difficile d'éviter ou de réduire. La création des deux Espaces Verts Protégés (EVP) ainsi que les toitures végétalisées présentent un intérêt environnemental, mais ne permettent pas de maintenir les usages actuels pour les habitants et les riverains. **Il faut donc prévoir des dispositions adaptées pour limiter l'impact négatif de cette perte** et une concertation approfondie devra être mise en œuvre à cet effet. Il conviendra également de chercher à la compenser à proximité du site.

L'enquête publique a montré que **le foyer est très ouvert sur le quartier et constitue de fait le cœur de la communauté musulmane du 14^{ème} arrondissement**. Dans la mesure où l'accès à des personnes extérieures ne sera pas maintenu dans la future résidence sociale, **il est indispensable d'aider à la recherche d'un ou plusieurs nouveaux sites d'activité culturelle et culturelle pour limiter l'impact négatif du projet**.

Le foyer offre également un restaurant social utile à la population du quartier, principalement à faibles revenus. Il conviendra également d'étudier toute solution permettant de maintenir ce lien social ainsi que de perpétuer la possibilité pour les seuls occupants de la résidence de manger ensemble.

Le foyer Gergovie n'est actuellement pas conforme aux règles du PLU, notamment parce qu'il surplombe directement le square Plumier, qu'il est enclavé et n'est desservi par l'impasse Gergovie qu'en extrême bout de parcelle et qu'il ne respecte pas les règles de vis-à-vis.

Hormis l'impact sur les espaces verts dédiés à la détente des habitants du quartier, les dérogations aux règles du PLU induites par la réalisation du projet sont justifiées par une meilleure desserte des constructions et par une meilleure insertion des bâtiments dans leur environnement. Si une mise en compatibilité du PLU est nécessaire pour réaliser le projet, en revanche le projet est conforme à l'esprit et à la finalité des règles du PLU en matière de vis-à-vis, de desserte et d'harmonisation des implantations et des hauteurs de constructions.

Paris, le 27 novembre 2019



Charlotte CAILLAU



Georges SCHEIBER



Régis THEPOT