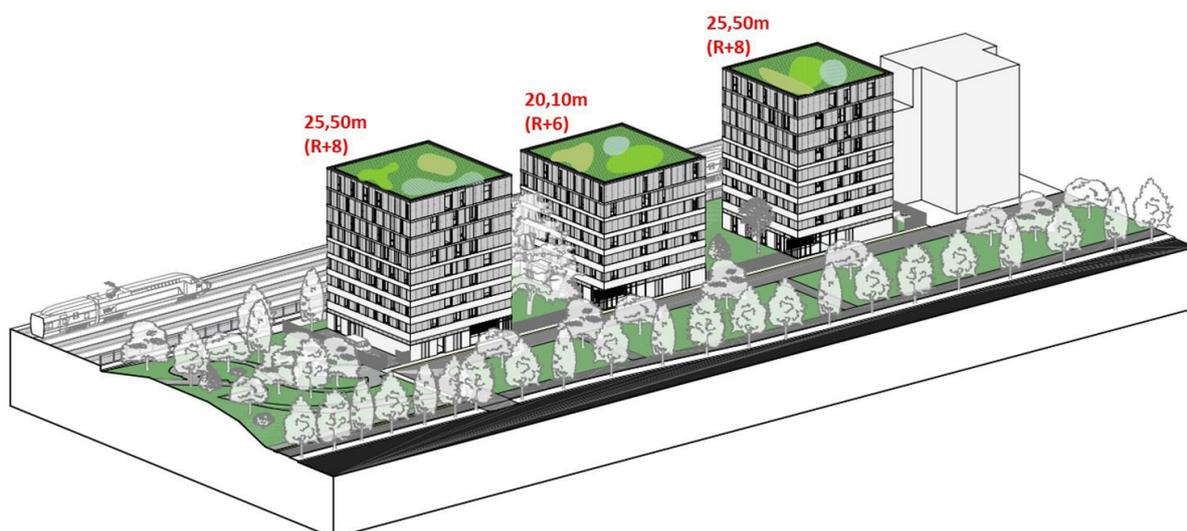


# ENQUETE PUBLIQUE

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



*Axonométrie du projet (doc. Chartier-Dalix)*

## AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

Charlotte CAILLAU, présidente de la commission d'enquête

Georges SCHEIBER, commissaire-enquêteur

Régis THEPOT, commissaire-enquêteur

**27 Novembre 2019**

Le foyer de travailleurs migrants Gergovie est situé dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement 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.

Il est implanté sur un terrain de 2 435 m<sup>2</sup>, parcelle couverte par un bail emphytéotique consenti par la ville de Paris, et est entouré de grands ensembles immobiliers construits dans les années 80, constitués principalement de logements sociaux.

Le foyer Gergovie fait partie des 45 foyers situés à Paris, sur les 150 foyers que compte le centre de l'agglomération parisienne (Paris et les trois départements de la petite couronne). Il est géré depuis 1998 par ADOMA (anciennement appelée SONACOTRA), société d'économie mixte, filiale du groupe CDC Habitat (Caisse des Dépôts) et l'un des principaux gestionnaires de foyers et de résidence sociale.

Il est composé de deux bâtiments contigus de 8 et 4 étages, construits en 1977, et abrite aujourd'hui une population essentiellement originaire d'Afrique subsaharienne, venue des trois pays de la vallée du fleuve Sénégal (Mali, Mauritanie, Sénégal). Conçu pour accueillir des travailleurs isolés exclusivement masculins, le foyer Gergovie est organisé en chambres, dont quelques-unes comportent trois lits, et en cuisines et espaces sanitaires collectifs. Il est destiné à accueillir 306 personnes, mais fait l'objet d'une suroccupation importante, difficile à évaluer.

Les foyers parisiens sont des bâtiments hérités pour la plupart des années 1970-1980 et sont dans un état d'entretien et de conservation très inégal. Depuis 1997, les foyers de travailleurs migrants font l'objet d'un vaste plan national de traitement dont l'objectif est de les rénover, mais également de les faire rentrer dans le droit commun de l'hébergement social en les transformant en résidence sociale, dotée de logements individuels et autonomes. Ce plan est entré dans la phase de rénovation du troisième tiers de foyers dégradés, au nombre desquels figure le foyer Gergovie.

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, et bénéficie globalement d'un financement public (aides à la pierre et subventions de la Ville) à hauteur de 56%.

La démolition-reconstruction du foyer Gergovie par ADOMA s'inscrit donc directement dans cette politique nationale et locale.

### *Le projet soumis à enquête*

ADOMA a prévu de démolir les 2 bâtiments existants et de reconstruire sur le même site, mais sur une emprise élargie, 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 m<sup>2</sup>,
- ✓ 17 T1' de 21 m<sup>2</sup>
- ✓ 6 T1bis de 30 m<sup>2</sup>

Le phasage du projet de reconstruction, étalé sur six années, permettra le relogement sur site d'une grande partie des populations actuellement présentes dans le foyer, au fur et mesure de sa mise en œuvre, la livraison de la nouvelle résidence étant envisagée en 2026.

Les 260 T1 seront occupés en priorité par les résidents actuels du foyer, jusqu'à ce qu'ils quittent la résidence sociale. Les autres logements plus grands sont destinés à accueillir un public diversifié en fragilité économique ou sociale (travailleurs en insertion ou en situation précaire, famille monoparentale, personnes fragilisées ayant besoin d'un accompagnement social...).

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 des futures constructions. L'emprise foncière supplémentaire nécessaire 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.

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 € ayant été réservée à cet effet.

### *La 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 1000m<sup>2</sup>,
- ✓ 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.

## *L'enquête publique*

L'enquête publique relative à la déclaration du projet de démolition et reconstruction en résidence sociale du foyer Gergovie s'est déroulée, conformément aux articles L123-1 et suivants du Code de l'environnement, sur 34 jours consécutifs, du lundi 9 septembre au samedi 12 octobre 2019 et a permis au public de s'informer sur le projet et d'exprimer ses avis et suggestions.

Une large publicité a été faite à l'enquête, dépassant le strict cadre de la publicité légale imposée par le code de l'environnement.

La commission d'enquête, représentée par l'un de ses membres, s'est tenue à la disposition du public à la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement au cours de cinq permanences, dont deux le samedi, qui se sont déroulées dans de bonnes conditions et dans un climat serein.

Outre les registres papier mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, un registre électronique a été ouvert durant la même période via un site internet dédié à l'enquête.

Une trentaine de personnes sont venues aux permanences et d'autres sont venues consulter et déposer des observations à la Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement en dehors des permanences. Le site internet dédié à l'enquête a été également consulté plus de 1000 fois. La participation du public à cette enquête a été importante.

**124 observations ont été déposées**, dont 98 par voie électronique.

Les personnes ayant participé à l'enquête sont toutes des riverains ou des personnes travaillant dans le quartier. Les résidents du foyer ont participé également au travers de leurs représentants.

Deux associations ont apporté leur contribution à l'enquête :

- ✓ L'association culturelle des musulmans du 14<sup>ème</sup> (ACDM14) à l'origine de nombreuses actions et animations dans le quartier, au-delà de la seule pratique du culte musulman (joint en pièce annexe)
- ✓ COQUA, le collectif des habitants, usagers et riverains du quartier Pernety-Plaisance 75

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.

L'un des objectifs d'ADOMA dans ce projet est de mettre fin aux activités informelles qui se sont développées dans le foyer et qui jusqu'à présent ont été 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 de rassemblement des musulmans du 14<sup>ème</sup>, mais pas seulement ; de nombreuses activités diverses y sont également organisées par les associations du foyer ou par des associations extérieures.

La démolition et la reconstruction du foyer Gergovie en résidence sociale n'est donc pas une simple réhabilitation. Le projet porté par ADOMA change en réalité les équilibres de vie du quartier :

- ✓ Il supprime le restaurant social développé par les résidents du foyer, largement ouvert aux habitants du quartier,
- ✓ Il interdit dorénavant l'accès de la résidence à des personnes extérieures, alors que les espaces collectifs intérieurs et extérieurs du foyer actuel servent à de nombreuses activités culturelles et culturelles,
- ✓ Il réduit de 1000 m<sup>2</sup> l'espace vert du quartier, dans sa partie la plus fréquentée.

Le projet soumis à l'enquête est muet sur de possibles solutions de remplacement en faveur du quartier. Leur suppression pure et simple a un impact très négatif sur le quartier, ce qui explique pourquoi de nombreux riverains se sont mobilisés pour témoigner de leur importance.

Le public qui s'est exprimé pendant l'enquête a manifesté son attachement à la salle polyvalente et au restaurant social comme lieux de réunion, de culte et de rencontre au sein du quartier. 74% des observations y font référence et le rayonnement du foyer à l'extérieur est souvent cité comme facteur d'intégration.

## **I LE PROJET DE DEMOLITION/RECONSTRUCTION EST D'INTERET GENERAL**

### **1) Résorption de l'habitat indigne**

La commission d'enquête considère que la démolition et la reconstruction du foyer de Paris-Gergovie s'impose à ADOMA et qu'une simple rénovation n'est pas envisageable :

- ✓ A cause de la vétusté générale des bâtiments actuels qui sont très dégradés, en raison du type de construction réalisé dans les années 70 et de leur entretien, mais aussi d'une utilisation intensive liée à la suroccupation des locaux, tant par des résidents que des habitants du quartier.
- ✓ Les bâtiments actuels sont dans un état d'obsolescence thermique et acoustique, alors qu'ils sont situés contre le réseau de voies ferrées de la Gare Montparnasse et supportent une nuisance sonore extrêmement importante. Une rénovation ne permettrait pas d'arriver à un niveau satisfaisant d'isolation.

- ✓ Les bâtiments ne bénéficient d'aucun accès direct et sont enclavés au fond du square Plumier, qu'ils surplombent. L'accès des secours ne peut donc pas être assuré. Les bâtiments actuels ne sont, du reste, pas conformes aux normes imposées par le PLU.
- ✓ Conçus pour loger des travailleurs migrants isolés et exclusivement masculins, l'aménagement intérieur, composé de chambres individuelles ou à trois lits, et avec un partage à chaque étage des espaces sanitaires et des cuisines, ne correspond plus aux standards actuels d'habitation. Cet aménagement ne permet pas d'accueillir un public plus large, notamment des femmes ou des familles monoparentales, alors que le projet de nouvelle résidence vise à offrir à tous des logements individuels et autonomes.

Les bâtiments actuels sont non seulement vétustes mais ils présentent aussi des risques d'incendie, en raison des nombreuses cuisines d'étage anciennes et du restaurant social situé au rez-de-chaussée.

La commission d'enquête considère donc qu'il est de l'intérêt général, tant pour les occupants actuels du foyer que pour les riverains, de démolir ces bâtiments, pour des raisons de sécurité et de confort.

Outre le respect des normes environnementales les plus récentes, les futures constructions proposées répondront à des exigences élevées en matière de performance environnementale, en termes de confort thermique et acoustique, notamment en n'ouvrant pas de chambres du côté des voies ferrées et en désolidarisant les fondations des trois bâtiments afin d'éviter la propagation des vibrations générées par le passage des trains.

## **2) Fins des activités développées dans le foyer en dehors de tout contrôle**

ADOMA affiche une volonté claire de mettre fin à l'ensemble des activités informelles qui se sont développées dans le foyer et profitent aujourd'hui à l'ensemble du quartier. Aujourd'hui, plusieurs centaines de personnes extérieures au foyer viennent régulièrement dans le foyer Gergovie pour profiter d'activités culturelles et culturelles, ou se restaurer.

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 notamment des normes de sécurité importantes destinées à lutter contre les risques incendie et à bien dimensionner les accès ; elle a été renforcée au fil du temps à la suite d'incendies de bâtiments ouverts au public, ayant entraîné la mort de nombreuses personnes.

La future résidence sociale ne sera pas construite en respectant cette réglementation et est, dès lors, parfaitement inadaptée 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 nombreuses activités informelles dans la salle polyvalente du foyer sont simplement tolérées actuellement par ADOMA et se sont développées en dehors de toute sécurité des bâtiments qui ne sont pas adaptés à ces usages.

Sans porter d'avis sur l'intérêt ou le bien-fondé de ces activités informelles, la commission d'enquête approuve la position d'ADOMA, au demeurant conforme à la politique nationale de réhabilitation des foyers, d'interdire l'accès massif de personnes extérieures dans la future résidence et le développement d'activités informelles au sein de celle-ci :

- ✓ Ni les bâtiments actuels, ni la future résidence sociale ne bénéficient des installations nécessaires pour assurer une sécurité suffisante aux personnes qui viendraient en nombre dans les espaces intérieurs et extérieurs du foyer ou de la résidence,
- ✓ Une résidence sociale est un dispositif public d'aide temporaire au logement de personnes qui n'ont pas accès au logement social pour des raisons d'ordre économique ou social. Elle n'a pas vocation à servir de lieu de culte et ses locaux ne sont pas adaptés à l'ouverture d'un restaurant, quand bien même il serait social.

### **3) Les besoins en logement temporaire**

ADOMA a fait le choix de reconstruire la résidence sociale sur le même site. Une partie des observations s'inquiète en conséquence de l'arrivée d'une nouvelle population fragilisée dans un quartier qui compte déjà un nombre de logements sociaux très nettement supérieur au reste du 14<sup>ème</sup> et de la ville de Paris. Ces riverains préconisent une révision à la baisse des caractéristiques du projet.

La commission d'enquête regrette que l'implantation de la résidence sociale n'ait pas été envisagée dans une perspective plus globale et que le projet ne présente pas les justifications retenues par la ville et les bailleurs sociaux à l'origine de la répartition de l'offre de logements temporaires à Paris et dans la métropole parisienne.

La répartition des constructions de logements sociaux à Paris est tributaire depuis 30 ans de l'existence de friches et d'anciens terrains de la SNCF rendus à l'urbanisation et a abouti, de fait, à des concentrations importantes de logements sociaux dans certains quartiers, comme c'est le cas dans cette partie du 14<sup>ème</sup> arrondissement.

La commission d'enquête regrette que les financeurs du logement social ne prennent pas davantage la mesure de l'impact des critères d'attribution des logements sociaux qu'ils retiennent, qui aboutissent à mettre dans un même quartier les familles les plus pauvres et souvent de la même origine, alors que 60 % des parisiens ont des revenus qui leur donneraient vocation à bénéficier d'un logement social.

Elle regrette également l'absence d'une vision stratégique métropolitaine et d'une politique sociale et solidaire qui porterait sur les dispositifs d'hébergement et de logement à vocation sociale, en faveur d'une réelle mixité des origines, des types de public (familles, jeunes, personnes isolées...) et des niveaux de revenus.

La commission considère et admet néanmoins, pour ce projet, que :

- ✓ La reconstruction de la résidence sociale au même endroit est justifiée par l'attachement des résidents actuels du foyer à être maintenus sur le même site. Les habitants du quartier n'ont manifesté aucune hostilité envers les occupants actuels du foyer et sont pour nombre d'entre eux très attachés à la part qu'ils prennent dans l'animation du quartier,
- ✓ La résidence sociale reste, pour les nouveaux publics, adultes pour l'essentiel, qui seront accueillis, un mode de logement temporaire. Ce n'est pas par conséquent une population qui peut durablement déséquilibrer la mixité sociale du quartier et la population des écoles,
- ✓ La rareté et le coût du foncier laissent une marge de manœuvre à la Ville extrêmement réduite pour arbitrer de façon harmonieuse l'implantation des résidences sociales à Paris,
- ✓ 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,
- ✓ Les demandes de places en logement temporaire sont sans cesse croissantes et touchent un public de plus en plus diversifié. Il est par conséquent de l'intérêt général de développer un mode d'accueil de personnes fragilisées qui permet également un accompagnement social.

La nouvelle résidence sociale 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 et de reloger les occupants actuels qui ne pourraient pas rester sur place dans d'autres foyers. Le projet limite le nombre de places au strict nécessaire et, de fait, le nombre d'occupants sera réduit, compte tenu de la suroccupation actuelle.

Le nombre de places dans la future résidence sociale paraît à la commission d'enquête raisonnable et servir l'intérêt général comme l'intérêt du quartier, surtout que la future résidence sociale bénéficiera en priorité dans un premier temps aux occupants actuels, présents depuis longtemps et intégrés dans le quartier.

#### **4) L'insertion de la nouvelle résidence sociale et la restructuration des abords**

Les bâtiments proposés par le projet s'inscrivent en cohérence avec la ligne paysagère formée par les immeubles construits par l'ICF-La Sablière dans le prolongement des voies ferrées, dont ils respectent la hauteur et l'alignement.

Le prolongement de l'impasse Gergovie permet de désenclaver la future résidence sociale et de la séparer du square Plumier. Il offre également un accès aux services de secours et aux futurs occupants de la résidence sans passer obligatoirement par le square.

## **II LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU EST JUSTIFIEE**

Le foyer Gergovie n'est actuellement pas conforme aux règles du PLU, 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.

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 dans le respect des règles actuelles.
- ✓ 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.
- ✓ Les dérogations aux règles du PLU induites par la réalisation de la future résidence sont justifiées par une meilleure desserte des constructions.
- ✓ Il n'est pas possible d'éviter de prendre 1000 m<sup>2</sup> sur le square Plumier pour la réalisation de la résidence sociale et il n'est pas possible non plus de réduire la surface prise sur ce square en limitant les caractéristiques du projet.

La surface de 1000m<sup>2</sup> retirée au square est compensée, sur le seul plan paysager et de la perte de biodiversité, d'une part par la création d'un espace vert protégé (EVP) de 1000m<sup>2</sup>, réparti entre les plots des constructions qui fera l'objet de plantations en pleine terre, et d'autre part par la végétalisation des toitures.

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 plutôt 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.

La commission d'enquête ne voit en conséquence pas d'objection à la mise en compatibilité du PLU en vue de permettre la réalisation de la résidence sociale Gergovie.

### III MAIS LE PROJET COMPORTE TROIS IMPACTS NEGATIFS IMPORTANTS POUR LE QUARTIER

#### 1) La perte de 20% du 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 publique n'étant pas très clair sur le sujet, les personnes ayant participé à celle-ci n'ont pas toujours compris l'évolution des espaces verts proposés par la Ville. Certains ont clairement manifesté leur opposition à toute diminution des espaces verts.

La réduction de la surface du square Plumier induite par le projet correspond en fait à celle qui est la plus utilisée par les gens du quartier et surtout 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 de Vouillé. 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 elles ne seront pas accessibles au public.

Le projet entraîne en conséquence la suppression sèche de 1000 m<sup>2</sup> d'espaces verts ouverts à l'usage du quartier, qu'il paraît difficile d'éviter ou de réduire. La création de l'espace vert protégé (EVP) ainsi que les toitures végétalisées présentent certes un intérêt environnemental, mais ne permettent pas de maintenir les usages actuels pour les habitants et les riverains. Il paraît donc indispensable de limiter l'impact négatif de cette perte.

Le réaménagement de la partie restante du square Plumier apparaît en conséquence essentiel à la commission d'enquête. La somme de 769 000 euros est d'ores et déjà provisionnée 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 également 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, et ce, sur un périmètre large incluant :

- ✓ L'aménagement et les équipements sportifs du square,
- ✓ Le traitement des bordures et du sol de l'impasse Gergovie prolongée, qui participera directement de la qualité paysagère du square,
- ✓ L'espace vert protégé qu'ADOMA envisage d'accepter d'ouvrir le cas échéant à des fins de jardins partagés, si la gestion en était confiée à une association loi 1901,
- ✓ Le potager prévu dans le projet entre la résidence sociale et les immeubles de l'ICF-Sablère, confié également à une association loi 1901.

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.

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

En application du principe ERC (Eviter Réduire Compenser), la commission d'enquête considère que la réduction du square Plumier ne peut, ni être évitée, ni réduite mais que la Ville doit en 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.

## **2) La suppression du restaurant social**

Le foyer offre également un restaurant social, développé au départ au profit des résidents du foyer, mais aujourd'hui très utile à la population du quartier, principalement à faibles revenus. Le projet supprime toute restauration collective dans la future résidence sociale, puisque les logements individuels disposeront tous d'une cuisine privée.

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.

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, les gens pouvant venir avec une boîte en plastique pour emporter leur repas...).

La commission d'enquête n'est pas convaincue que la réflexion engagée par la Ville actuellement pour développer un restaurant pouvant servir d'autres centres d'hébergement d'urgence permettra d'aboutir à un modèle économique viable. Il convient de rappeler que le comité des résidents qui gère actuellement l'organisation du restaurant, le fait bénévolement.

Un développement plus large, notamment pour inclure la production de repas pour d'autres centres d'hébergement de la Ville, 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 et à dimension sociale (en fournissant notamment des revenus au personnel de cuisine).

La commission d'enquête prend note des efforts de la Ville pour trouver une solution de restauration en lien avec les résidents. Elle soutient par ailleurs 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.

## **3) La suppression d'un lieu de culte musulman et des activités liées**

L'enquête publique a montré que le foyer était très ouvert sur le quartier et constituait de fait le cœur de la communauté musulmane du 14<sup>ème</sup> arrondissement. Dans la mesure où l'accès à des personnes extérieures ne sera pas maintenu dans la future résidence sociale, il est indispensable de prévoir un nouveau site pour limiter l'impact négatif sur le quartier.

La commission d'enquête tient à souligner l'importance qu'ont aujourd'hui les foyers de travailleurs migrants à Paris dans 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<sup>er</sup> 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 dans le respect de l'ordre public.

Le programme de rénovation des foyers de travailleurs migrants en supprimant systématiquement la possibilité d'utiliser les espaces communs de la résidence à la pratique du culte musulman au bénéfice des habitants du quartier, même si la position d'ADOMA est justifiée, 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<sup>ème</sup> (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 culturelle 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<sup>ème</sup>- 8<sup>ème</sup> 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 Gergovie un vendredi après-midi pour prendre la mesure de l'affluence et de l'organisation dans le foyer le jour de la prière du vendredi. Elle a pu constater que la cour était entièrement occupée, mais également les parties communes des étages et la salle polyvalente de 144 m<sup>2</sup> à l'intérieur du foyer.

Dans ses recherches d'une solution de remplacement, la Ville ne peut en conséquence se contenter de proposer une salle de quelques m<sup>2</sup>.

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<sup>ème</sup> (ACDM14) de poursuivre l'ensemble de ses activités dans des locaux adaptés 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 des parisiens, en ce qu'il détruit toute une vie de quartier, sans avoir mené au préalable de réflexion globale sur son intégration dans le quartier pour compenser ce qui est impacté par le projet.

La commission a bien noté 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 qui va être prochainement construite à Berlin (The House of One la Maison de l'Unité, lieu de culte et de rencontre de trois religions monothéistes).

EN CONSEQUENCE,

La Commission RECOMMANDE les TROIS points suivants :

a) En raison de la suppression sèche de 1000m<sup>2</sup> du square Plumier pour les habitants du quartier, la commission recommande :

- ✓ L'organisation dès le début des travaux d'une concertation entre les riverains et la Ville de Paris sur un périmètre large incluant, outre le square à réaménager, l'implantation des nouveaux arbres, la nouvelle voie, le potager et l'ouverture éventuelle de l'un des espaces verts protégés.
- ✓ De soigner particulièrement la qualité de l'aménagement du futur square pour pallier la réduction de sa surface.
- ✓ De planter dès que possible des arbres en proportion de ceux coupés lors des travaux.

La commission d'enquête constate que cette réduction de la superficie du square ne peut, ni être évitée, ni réduite. Elle recommande, en application du principe ERC (Eviter Réduire Compenser), que la Ville prévoit une compensation de 1000 m<sup>2</sup> à proximité immédiate du site de Gergovie, par exemple dans le cadre de l'aménagement de la coulée verte du sud parisien de Montparnasse à la porte de Vanves.

b) La commission d'enquête recommande que la Ville accompagne les gestionnaires du restaurant social du foyer pour trouver une solution de restauration en lien avec les résidents et le quartier.

Elle soutient la création 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.

c) L'écran actuel, constitué par la continuité des 2 bâtiments du foyer qui atténue le bruit des voies ferrées, sera remplacé par les 3 plots espacés de la future résidence, ce qui est susceptible d'avoir un impact sonore pour les riverains.

La commission a noté l'engagement d'ADOMA de réaliser une étude acoustique. Elle recommande de prévoir un dispositif antibruit pour protéger les riverains si des impacts négatifs sont identifiés dans cette étude.

**La commission constate l'intérêt général du projet Paris-Gergovie et donne un AVIS FAVORABLE à sa déclaration, emportant mise en compatibilité du PLU de Paris,**

**sous la RESERVE suivante :**

Que la Ville de Paris et/ou la mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement accompagne l'Association culturelle des musulmans du 14<sup>ème</sup> (ACDM14), ou toute association équivalente, dans ses démarches de recherche de sites pouvant accueillir les activités culturelles et culturelles, avant la livraison du premier bâtiment de la résidence.

Il est précisé que pour ces activités le foyer Gergovie accueille régulièrement aujourd'hui et de manière informelle dans ses parties communes (salle polyvalente en rez-de-chaussée de 144 m<sup>2</sup>, couloirs des 8 étages et la cour extérieure du foyer), la quasi-totalité des résidents et plusieurs centaines de personnes extérieures. Les sites recherchés devront être dimensionnés en conséquence.

Les locaux envisagés, devront, dans le respect de l'article 2 de la Loi du 9 décembre 1905 et de la jurisprudence du Conseil d'Etat, être loués à un prix :

- ✓ excluant toute libéralité de la part de la collectivité,
- ✓ et en rapport avec l'état du bien.

Paris, le 27 novembre 2019



Charlotte CAILLAU



Georges SCHEIBER



Régis THEPOT

**Association Culturelle des Musulmans du 14<sup>ème</sup>**  
**12, passage Gergovie, 75014 Paris**  
**SINKHE – Boîte aux lettres 823**  
[associationcdm14@gmail.com](mailto:associationcdm14@gmail.com)  
**06 16 77 14 74**

Paris, le 8 octobre 2019

**Objet : Enquête publique projet « Paris-Gergovie » (14<sup>e</sup>)**

- I. Présentation de l'association
- II. Le but de l'association et ses activités
- III. Importance du foyer Gergovie dans le quartier (salle polyvalente, cuisine, cour extérieure, terrain de jeux)
- IV. Notre avis sur le projet
- V. Conclusion

**I. Présentation de l'association**

L'association Culturelle des Musulmans du 14<sup>ème</sup> (ACDM 14) a été fondée le 10 juin 2016. Son siège se situe au 12 passage Gergovie 75014 Paris.

Cette association se compose d'une assemblée générale. Celle-ci a nommé un bureau qui contient un président, un vice-président, un secrétaire ainsi qu'un trésorier.

**II. Le but de l'association et ses activités**

L'ACDM 14 a pour but d'inciter et permettre aux musulmans du 14<sup>ème</sup> arrondissement parisien, de favoriser le développement des relations sociales avec les autres communautés. Elle vise à favoriser un esprit de dialogue et de partage entre la communauté musulmane et les habitants du quartier. L'ACDM 14 s'engage pour l'accès à l'éducation pour tous, dans le plus grand respect des lois de la République.

Dans cette optique, l'association se porte volontaire pour trouver des locaux adaptés aux actions menées afin que les habitants du quartier puissent s'informer sur les missions de l'ACDM 14 et participer pleinement à ses activités.

Cette association milite pour réunir la communauté musulmane dans le but de pratiquer sa religion en veillant tout particulièrement aux principes républicains de notre nation.

Ses activités sont basées sur une entre-aide collective entre hommes et femmes du quartier et du foyer Gergovie. Cela a pour objectif de favoriser la vie en harmonie.

L'association consacre ses efforts sur la jeunesse avec un suivi sur l'éducation, la scolarité et la vie professionnelle. Elle s'investit pleinement dans des œuvres humanitaires tels que des maraudes et des repas gratuits pour les plus démunis. Dans le but de favoriser l'activité sportive, l'association s'active dans l'organisation de tournois de foot, de basket et autres.

La culture prend également une grande part dans les activités de l'association. Ainsi, elle s'invite dans les rencontres événementielles (spectacle, concert, fête et autres).

Toutes ces activités culturelles et sociales nourrissent depuis plusieurs années de très bonnes relations au sein du quartier.

### **III. Importance du foyer Gergovie dans le quartier (salle polyvalente, cuisine, cour extérieure, terrain de jeux)**

Notre siège se situe dans le foyer Gergovie et est le lieu où nous réalisons les rassemblements, les concertations et autres.

La salle polyvalente qui s'y trouve est un grand bonheur pour la majorité des habitants du quartier. Elle est ouverte pour les associations, les activités culturelles et religieuses (prières collectives, la grande prière du vendredi, le mois du Ramadan, les fêtes religieuses ainsi que les baptêmes et funérailles...).

À vrai dire, la salle polyvalente est le seul endroit où nous pouvons nous réunir depuis plus de 30 ans. Les musulmans de l'arrondissement ne disposent pas d'autres lieux pour accueillir les activités hebdomadaires et annuelles.

Malgré sa superficie de 150 m<sup>2</sup>, la grande salle ne permet pas d'accueillir le flux de personnes désireuses d'effectuer les prières collectives lors des grands rassemblements (prière du vendredi, mois du Ramadan, fêtes). Ces contraintes de superficie, nous obligent à occuper les parties communes du foyer (les couloirs privés, les couloirs des étages, les colonnes sèches).

De plus, le foyer bénéficie d'une cantine située au RDC qui permet aux plus démunis de trouver des repas à des 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.

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

Le jardin et les terrains de jeux sont essentiels pour la vie familiale du quartier. Après l'école, les parents emmènent leurs enfants dans ces lieux. Cela permet aux enfants de se divertir et aux parents du quartier de se rencontrer. De plus, les adolescents utilisent le « city stade » pour leurs activités sportives.

Tous ces lieux favorisent les rencontres et les échanges entre les différentes cultures, origines, classes sociales et générations.

#### **IV. Notre avis sur le projet**

L'ACDM 14 n'est pas en opposition avec le projet de reconstruction du foyer et l'augmentation des espaces verts nécessaires à Paris et dans le quartier.

Comme cité plus haut, le problème se pose quant à la disparition de la salle polyvalente. Beaucoup d'actions y sont réalisées depuis plusieurs années. De plus, des activités ont lieu dans la cour extérieure, le jardin et les terrains de jeux.

Nous craignons que la modification de ces lieux chamboule le quotidien de milliers de personnes, car ces lieux sont sources de convivialité dans le quartier.

C'est dans cette crainte que notre association s'est portée garante avec l'appui de tous ses membres, bénévoles, adhérents et les habitants du quartier, de se soutenir pour conserver l'état d'esprit collectif et unitaire qui a été instauré depuis plusieurs années.

Nous reconnaissons néanmoins qu'ADOMA n'est pas dans l'obligation de mettre à la disposition du quartier un lieu où les activités associatives, culturelles et religieuses peuvent y être pratiquées. Depuis des années, la mairie du 14<sup>ème</sup> 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.

#### **V. Conclusion**

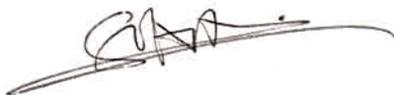
Dans le but de ce projet, l'ACDM 14 vous propose en total concordance avec les collectivités territoriales (Mairie de Paris, Mairie du 14<sup>ème</sup> arrondissement, préfectures ou autres) de convenir à l'organisation d'assises qui permettront de trouver des solutions pour la salle polyvalente, la cantine, la cour, les espaces de jeux et de sports.

Sincères remerciements pour l'intérêt que vous porterez à notre rapport. De même, que nous vous remercions pour l'ouverture de l'enquête publique qui nous laisse l'opportunité de s'exprimer sur le projet.

**Le Président,**

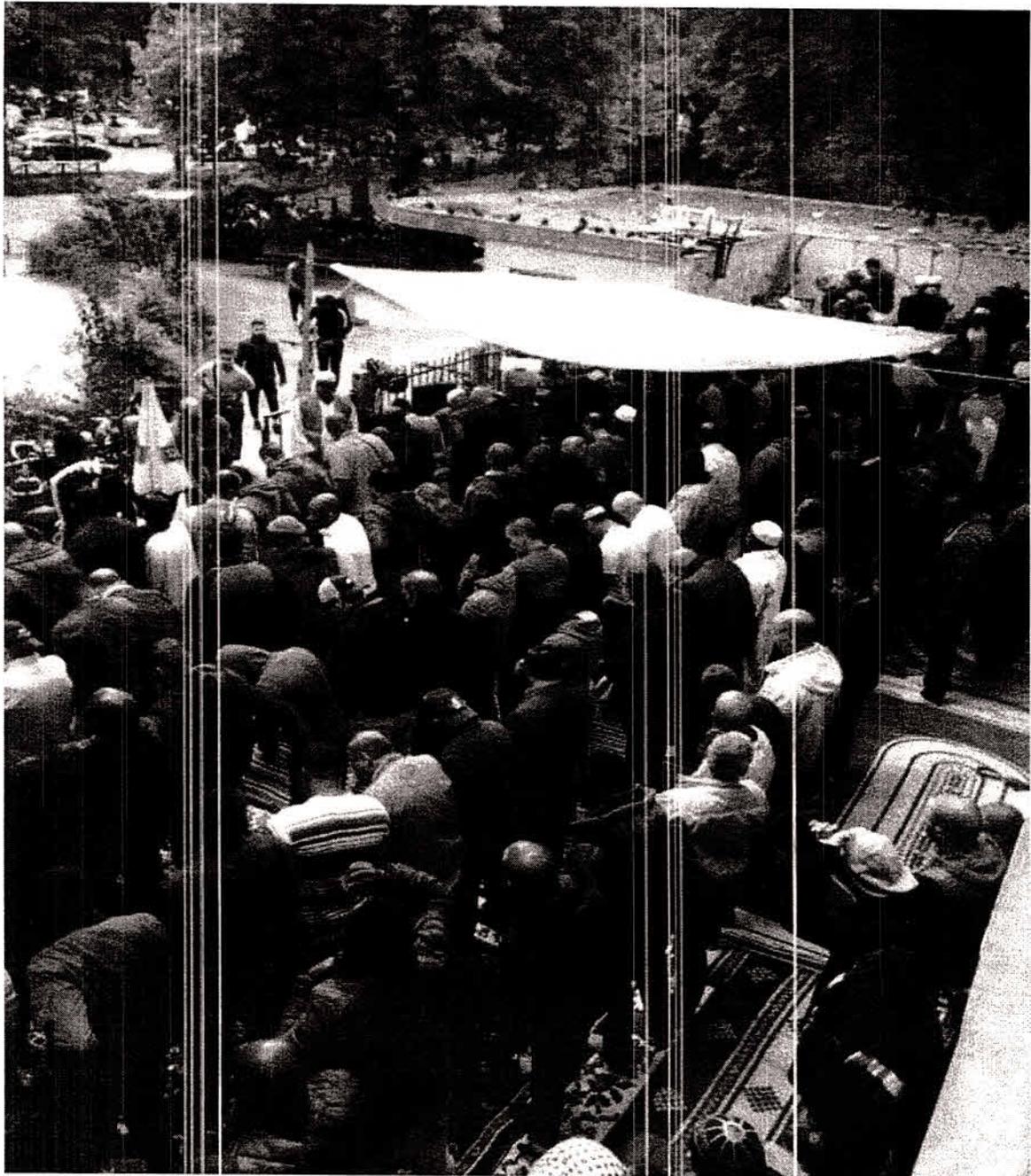


**Le Secrétaire,**





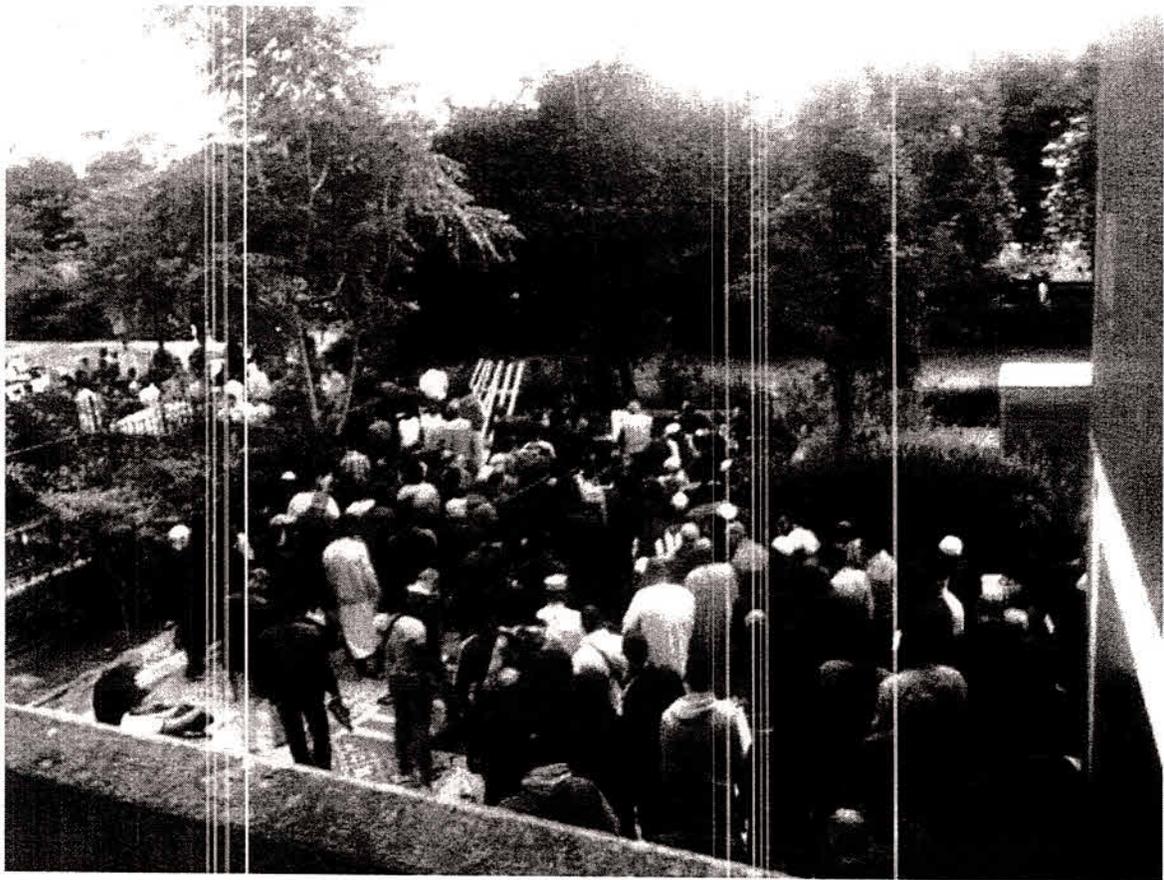
**1) Prière commune du vendredi – Cour extérieur droite**



**2) Prière commune du vendredi**



**3) Sortie après la prière du Vendredi**



**4) Prière commune du vendredi – Cour extérieur gauche**