



DIRECTION DE L'URBANISME

DU-05-212

Objet : GPRU Porte Montmartre / porte de Clignancourt à Paris 18^{ème} arrondissement.
Aménagement du secteur Binet sur l'avenue de la porte Montmartre

- Engagement de l'opération d'aménagement «Binet »/ Avis favorable au projet d'aménagement et Approbation du programme prévisionnel à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement, (DU-05- 212 n°1)
- Approbation d'un traité de concession d'aménagement à conclure avec l'OPAC pour mettre en œuvre cette opération, conformément au programme approuvé , cession des biens communaux à l'OPAC (DU-05- 212 n°2)
- Autorisation donnée à l'OPAC de solliciter auprès de l'administration ou des tiers toutes demandes et de conclure tous contrats nécessaires à la réalisation de sa mission d'aménageur sur les terrains de la ville (permis de lotir, permis de construire etc....)(DU-05- 212 n°3)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs, mes chers (ères) collègues,

La présente délibération concerne l'aménagement du secteur Binet situé à la Porte Montmartre, au Nord du 18^{ème} arrondissement, comme l'indique le plan de situation ci-annexé. Il se situe dans un des onze sites composant le Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) engagé par la Ville de Paris et qui a donné lieu à l'avenant au contrat de Ville signé le 20 mars 2002 entre la Ville de Paris, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignation, le FASILD et la Région Ile de France.

La délibération DU 04-006 / DPVI 04-001 du Conseil de Paris des 2 et 3 Février 2004 a approuvé le projet de territoire du GPRU porte Montmartre/ porte de Clignancourt. Celui-ci définit les actions les plus à même d'améliorer les conditions de vie des habitants et de pérenniser les changements du quartier et prévoit le principe d'une première opération de renouvellement urbain sur le secteur Binet.

Dans ce site du GPRU, l'îlot Binet a un positionnement tout à fait stratégique. Il se situe, en effet, dans le quartier où résident 84% des habitants du périmètre et présente une réelle opportunité de mutation urbaine. Cette mutation s'articule autour de la construction démolition du centre Binet et de la tour OPAC regroupés à cet endroit. Cet ensemble de bâtiments présente de façon plus ou moins accentuée des dysfonctionnements de différentes natures.

Je vous présenterai donc tout d'abord, le secteur Binet, les objectifs de l'opération d'aménagement ainsi que la méthode suivie pour élaborer le projet (I)

Je préciserai ensuite, les grandes lignes du projet urbain ainsi que le programme envisagé (II).

Je détaillerai enfin, les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet et le calendrier de cette opération (III).

Présentation du site

Le secteur Binet situé de part et d'autre de l'avenue de la porte Montmartre, est délimité

- au Nord par la limite entre Paris et la commune de Saint Ouen,
- au Sud par la rue René Binet et la rue Henri Huchard,
- à l'Ouest par le groupe HLM Gérard de Nerval en bordure de l'avenue de la porte Montmartre;
- à l'Est par le square René Binet et le terrain des écoles élémentaires Binet.

Ce secteur d'une superficie d'environ 2,7 hectares est inclus dans le périmètre du Grand Projet de renouvellement Urbain (GPRU) Porte Montmartre/ Porte de Clignancourt qui couvre lui même plus de 80 hectares.

Le site et son occupation actuelle :

- le centre Binet est une structure qui regroupe plusieurs équipements de la Ville (bibliothèque, centre d'animation) et des équipements autres, antenne d'un centre social CAF, centre pédo-psychiatrique dépendant de l'hôpital Bichat. Le bâtiment qui les accueille est dans un état très moyen. Son aspect urbain est très pénalisant pour le site, et le fonctionnement des équipements n'apparaît pas satisfaisant ;
- la tour de l'OPAC est collée au boulevard périphérique, avec toutes les nuisances qui en découlent et ne présente pas des conditions de vie acceptables pour ses occupants ;
- la crèche (55 places) nécessite la résolution de problèmes d'environnement et d'accès. L'enjeu du projet Binet est le remembrement global du foncier et ne permet pas d'envisager sa restructuration ;
- l'école maternelle (7 classes) du groupe scolaire Binet, qui compte également deux écoles élémentaires, nécessite une extension importante au vu des prévisions d'évolution des effectifs. Compte tenu de sa médiocre organisation fonctionnelle un projet d'extension accompagné d'une restructuration lourde du bâtiment actuel nécessiterait une école relais pour un coût avoisinant celui d'une reconstruction neuve ;
- l'immeuble HLM de l'OPAC situé de l'autre côté de l'avenue de la porte Montmartre est implanté sur un terrain disposant d'un grand espace libre.

1.1- Les objectifs de l'opération d'aménagement

Le projet de renouvellement urbain du secteur Binet répond aux trois principaux objectifs fixés par la Ville de Paris :

Transformer le cadre de vie à long terme en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Il est nécessaire d'engager un processus progressif mais continu de requalification urbaine permettant de réduire les dysfonctionnements actuels et d'améliorer les conditions de vie des habitants. Il s'agit de mettre en œuvre la transformation du secteur petit à petit en prévoyant des étapes intermédiaires qui respectent le fonctionnement du quartier et la vie de ses occupants.

Cette transformation concerne :

- la démolition de la tour Montmartre et la construction préalable, à l'angle de l'avenue de la porte Montmartre et de la rue Binet d'un bâtiment destiné au relogement des habitants de la tour ;
- une meilleure intégration des équipements existants que le projet prévoit de réinstaller sur le site de manière plus rationnelle pour libérer du foncier (reconstitution des équipements hébergés actuellement dans le centre Binet, reconstruction de la crèche et de l'école maternelle) .

Elle doit permettre l'amélioration des usages et de l'environnement urbain du site. Il conviendra d'engager, en plus de l'opération d'aménagement, des actions comme la réhabilitation des écoles primaires visant leur protection contre les nuisances du périphérique, le réaménagement de l'avenue de la porte Montmartre ou la résidentialisation de l'ensemble HLM Gérard de Nerval.

Créer les conditions propres à renforcer la vie sociale et l'animation : il s'agit de diversifier l'occupation du site afin de créer plus de mixité dans les usages du quartier, notamment par le mélange des populations actives et résidentes. Cette diversification se traduit par :

- La création de nouveaux logements qui seront l'occasion de favoriser une certaine mixité sociale et de diversifier les typologies d'immeubles ;

- Le développement de locaux d'activités permettant à la fois de créer de l'emploi et de la mixité fonctionnelle dans le quartier et de protéger les zones habitables des nuisances phoniques du périphérique ;
- La programmation de nouveaux équipements et services (salle polyvalente, maison de la santé).

Désenclaver et créer des liens intercommunaux avec la commune de Saint-Ouen. Il s'agit notamment de :

- Profiter du passage du périphérique en viaduc pour tisser des nouveaux liens au sol entre Paris et la commune limitrophe de Saint-Ouen, en particulier en valorisant l'accès aux puces de Saint Ouen et en apportant des réponses au problème des puces sauvages à cette porte de Paris ;
- Articuler un maillage plus fin du secteur sur les voiries existantes et développer des parcours adaptés aux usages (écoles, équipements de proximité)

1.2- La méthode suivie pour élaborer le projet en matière de concertation

La définition de cette première opération de renouvellement urbain a nécessité une étude, afin de réaliser le cadrage opérationnel et volumétrique de la restructuration des îlots de part et d'autre de l'avenue Montmartre, de définir les programmes de construction et d'élaborer la programmation des équipements collectifs avec les directions de la Ville concernées et avec les habitants. Cette étude a été réalisée par une équipe pluridisciplinaire dont le mandataire est l'atelier Choiseul.

La réalisation de cette opération pour autant qu'elle soit importante pour la vie du quartier et même de l'arrondissement n'est pas juridiquement soumise à la procédure de concertation préalable prévue par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois la ville a souhaité que les riverains soient associés dès la mise au point de cette opération et des programmes qui la composent car ils sont concernés au premier chef . En effet, l'appropriation du projet par les habitants est un des gages de réussite de la revalorisation de ce territoire et donne tout son sens au Grand Projet de Renouvellement Urbain.

Les différentes étapes de la concertation

La méthode adoptée pour élaborer ce projet urbain a permis d'impliquer les habitants dans le processus de travail en offrant des temps de concertation privilégiés à plusieurs étapes :

- en amont du projet Binet : sur le diagnostic du quartier, les objectifs et les actions inscrits au projet de territoire (2002-2004)
- au cours de l'étude de l'opération Binet : La concertation a commencé avec les locataires de la tour située au bord du boulevard périphérique. Il s'agissait, en effet, dans un premier temps de mesurer leur adhésion à un projet de démolition de leur immeuble. Puis le débat s'est ouvert aux habitants riverains et aux associations sur l'organisation urbaine du quartier à terme (de fin 2004 à mi 2005) ;
- au terme de l'étude de l'opération Binet avec la présentation par la ville et l'équipe d'urbanistes à l'ensemble des habitants du quartier des propositions d'aménagement retenues par la maîtrise d'ouvrage (juin 2005)
- enfin, la présentation par la ville et l'équipe d'urbanistes à l'ensemble des habitants du quartier du projet précisé en terme d'insertion dans le site (novembre 2005)

Les principaux thèmes abordés en concertation

Chaque étape a été franchie à la suite de réunions publiques avec les habitants qui sont venus nombreux à ces rendez-vous, attestant de leur intérêt pour le projet. Ces temps de concertation avec les habitants ont réorienté et guidé l'élaboration du projet d'aménagement.

Sur le premier grand thème des logements, les habitants se sont montrés dans l'ensemble très favorables à la démolition de la tour. 90% des ménages locataires de la tour se sont exprimés en faveur

d'un relogement dans le cadre d'une opération de construction démolition et les nouveaux immeubles destinés au relogement à l'angle Montmartre/Binet ont également été bien reçus. De nombreuses questions ont par ailleurs été posées au sujet des conditions de relogement (évolution du taux d'effort, maintien des solidarités de voisinage, etc), questions auxquelles l'OPAC a répondu individuellement à chaque locataire. Il a organisé une nouvelle consultation des habitants permettant de recueillir leurs souhaits et besoins de relogement et de personnaliser les entretiens de manière à ce que chaque ménage puisse bénéficier d'une simulation de relogement individualisée.

Sur le thème des nouveaux équipements et de l'amélioration du fonctionnement des équipements existants, les remarques ont porté sur le groupe scolaire Binet et sur la nouvelle localisation de la crèche. Le groupe scolaire Binet pose le problème récurrent des équipements implantés dans la ceinture verte avec les nuisances dues au boulevard périphérique. Le projet urbain a ainsi évolué vers la construction démolition de l'école maternelle plutôt que son maintien sur site avec une simple extension. Le déplacement de la crèche a éveillé des réticences sur sa nouvelle localisation, avant tout de la part des habitants de l'immeuble Gérard de Nerval. L'engagement a donc été pris, autant pour la qualité de l'accueil des enfants que pour la préservation des vues depuis cet immeuble, de réaliser un bâtiment bas dont l'architecture et la volumétrie sont intégrées dans l'environnement planté et verdoyant.

Enfin, des remarques ont été émises sur les problèmes de nuisances liées aux puces sauvages et à la proximité du périphérique. Il convient donc de proposer des actions qui compléteront l'opération d'aménagement proprement dite comme la prolongation de l'écran anti-bruit créé dans la partie urbanisée sur toute la longueur de l'îlot. Dans la partie arrière des écoles, il pourrait être constitué un mur anti-bruit au droit du boulevard périphérique et un talus densément planté d'arbres feuillus et persistants pour limiter les nuisances sonores et retenir les poussières.

Il est bien sûr nécessaire que les riverains continuent à être, d'une part informés et consultés sur cette opération qui les concerne au premier chef et d'autre part, qu'ils puissent s'exprimer au cours de sa mise en œuvre. En conséquence, la Concession d'Aménagement prévoit que l'aménageur prolonge la concertation avec les habitants durant toute la phase opérationnelle du projet ce qui permettra alors de travailler sur chacun des projets de construction et d'espaces publics en tenant compte des besoins et aspirations des habitants du quartier.

2- Le projet urbain et son programme prévisionnel

Le projet urbain

L'étude du secteur Binet confirme les orientations du Projet de Territoire et débouche sur un projet complexe dont les grandes lignes sont la démolition de la tour Montmartre avec la construction préalable d'un bâtiment destiné au relogement des habitants de la tour, la reconstitution des équipements du centre Binet actuel ainsi que de la crèche et de l'école maternelle. Ceux ci sont, par ailleurs, modernisés et agrandis pour mieux répondre aux besoins des habitants. Ce projet est complété par des programmes introduisant de la mixité et de l'emploi dans le quartier par la construction de quelques logements libres ou intermédiaires et d'un immeuble d'activités.

L'élément essentiel du projet est la démolition de la tour de logements de l'OPAC en bordure de périphérique. Il est prévu la construction préalable d'un immeuble à l'angle de l'avenue de la porte Montmartre et de la rue Binet destiné au relogement des habitants de la tour. Ce nouvel immeuble de gabarit similaire aux HBM voisins s'insèrera dans un îlot d'habitation ouvert vers le jardin Binet qui accueillera également des immeubles de logements libres ou intermédiaires. Grâce à des hauteurs dégressives depuis celle des bâtiments de l'avenue de la porte Montmartre jusqu'à celle de la nouvelle école maternelle, mais aussi par l'implantation discontinue des petits bâtiments, les vues vers le jardin Binet seront privilégiées y compris pour les bâtiments situés le long de l'avenue de la porte Montmartre dont les façades Est pourront s'ouvrir largement vers le jardin par des balcons et des portes-fenêtres ;

Le deuxième élément fort porte sur les équipements publics modernisés, agrandis et réorganisés. Afin de prolonger l'animation de l'avenue de la porte Montmartre, qui existe jusqu'au mail Binet, il est proposé de répartir les équipements tout le long de cette avenue.

- Coté Est, sur la longueur des rez de chaussée et du premier étage de l'immeuble de logements neufs, le nouvel équipement Binet regroupera la bibliothèque, le centre d'animation, le centre social avec halte garderie associatifs, ainsi qu'un centre de prévention santé.
- Sur l'autre rive de l'avenue de la porte Montmartre (coté Ouest) sera localisée la crèche, bâtiment bas intégré dans l'environnement planté du terrain de l'OPAC pour préserver les vues depuis l'immeuble Gérard de Nerval.
- Au Nord des bâtiments de logements, les nouveaux bâtiments d'activités pourront accueillir dans leur rez de chaussée une salle polyvalente et une maison de la santé. Leur localisation reste à préciser.

La nouvelle école maternelle sera installée, quant à elle, en bordure du square René Binet ce qui permettra de maintenir son lien avec les écoles élémentaires, l'articulation se faisant par le bâtiment des logements de fonction et surtout par l'entrée des écoles. Les entrées des écoles primaires et maternelle pourront être groupées ou indépendantes.

Pour diversifier l'occupation du site et créer plus de mixité dans les usages du quartier, notamment par le mélange des populations actives et résidentes, la création d'un bâtiment d'activités à la place de la tour démolie d'environ 8 ou 9 étages permettra d'une part, d'implanter dans ce quartier de nombreux emplois dans ce quartier aujourd'hui essentiellement résidentiel et d'autre part, de protéger efficacement les nouveaux logements et équipements des nuisances phoniques du périphérique. Cet immeuble pourrait être fractionné pour laisser passer des vues vers le nord. Une plus grande mixité d'habitat sera amenée par la création de bâtiments de faible hauteur situés en face de la nouvelle école maternelle et pouvant accueillir 40 à 50 logements dont une vingtaine serait réalisée par l'Association Foncière Logement (AFL) et le reste serait des logements libres ou intermédiaires.

Afin d'insérer ce nouveau quartier dans son environnement, des voie et espace public nouveaux s'articuleront sur les voiries existantes. Le nouveau quartier sera, en effet, distribué par une voie qui le traversera en angle. La « rue des écoles » desservira de part et d'autre d'une bande circulée, les halls des nouveaux logements et donnera accès par un large trottoir planté aux écoles situées au bout de la rue. Cette rue s'élargira en parvis planté devant le bâtiment d'activités, et distribuera activités, équipements et écoles avant de rejoindre l'avenue de la porte Montmartre.

Ce projet s'inscrit dans les objectifs du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le Conseil de Paris le 1^{er} février 2005, et répond notamment aux objectifs spécifiques précisés dans les orientations d'aménagement du PADD pour le secteur Porte Montmartre/ porte de Clignancourt .

Le programme global prévisionnel

Le programme global prévisionnel comporte la reconstitution de bâtiments existants (logements sociaux, équipements publics) dont le déménagement est impératif pour libérer le foncier nécessaire à l'opération d'aménagement et la création de nouveaux programmes.

Le programme global prévisionnel comprend la construction d'environ 35 000 m² hors œuvre nets, se répartissant comme suit :

Reconstitution foncière permettant la démolition de la tour de l'OPAC et la libération des équipements publics :

- Les 84 logements sociaux nécessaires au relogement des habitants de la tour ;
- Une crèche de 60 places;
- Un nouvel équipement Binet abritant la bibliothèque, le centre d'animation , le centre social avec halte garderie associatif et le centre de prévention santé ;
- Une école maternelle Binet de 10 classes.

Nouveaux programmes :

- 40 à 50 logements neufs dont environ la moitié pourrait être réalisée par l'Association Foncière Logement (AFL) dans le cadre de l'intervention de l'ANRU sur le GPRU Porte Montmartre porte de Clignancourt. l'AFL pourrait disposer de ces surfaces à charge foncière nulle ;
- Des locaux d'activité de type tertiaire, à la place de la tour démolie;
- Deux petits équipements associatifs, salle polyvalente et maison de la santé.

Tel est le programme d'aménagement que je vous demande d'approuver (DU-05- 212 n°1), sachant que ce dernier fera l'objet d'ajustements au cours de la poursuite de la concertation, responsabilité qui incombera à l'OPAC dans le cadre de sa mission d'aménageur.

3 - Modalités et calendrier pour la réalisation et la mise en œuvre de l'opération

3.1 - Les procédures nécessaires à la mise en œuvre du projet

Cette opération composée à la fois de la construction - démolition des bâtiments du périmètre (logements sociaux et équipements publics), et de l'optimisation foncière des terrains Ville et OPAC libérés (construction de nouveaux programmes), est une opération complexe mêlant construction et aménagement qui répond aux caractéristiques d'une opération d'aménagement telle que définie par l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

Compte tenu de sa complexité, je vous propose de confier sa réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement telle que prévue aux articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme. (DU-05- 212 n°2)

Le projet de concession d'aménagement qui vous est soumis définit les engagements de la Ville de Paris et de l'aménageur dans l'opération jusqu'en 2014.

S'agissant de la réalisation de l'opération, l'aménageur s'engage notamment à poursuivre les études préalables, à acquérir les terrains concernés, à procéder aux cessions de terrains, à assurer les opérations de dépollutions et de démolitions nécessaires, à réaliser les travaux de voirie et de réseaux, à assurer la maîtrise d'ouvrage du premier équipement pour le relogement de la crèche dont la délocalisation est indispensable pour réaliser l'opération d'aménagement, à coordonner l'ensemble des acteurs de l'aménagement et enfin à assister la Ville dans l'organisation de la concertation.

L'aménageur devra appliquer la méthode pour la qualité environnementale votée lors du Conseil de Paris du 8 Juin 2004 qui expose la politique environnementale en matière d'aménagement urbain et décrit l'organisation que la ville de Paris met en place pour parvenir à ses objectifs sur les sites GPRU. Il assurera ses missions en cohérence avec la politique environnementale de la Ville de Paris, en s'appuyant sur le cahier des recommandations environnementales. Il sera notamment inséré des prescriptions HQE dans les marchés de travaux et dans les cahiers des charges de cession des lots.

La concession prévoit enfin l'insertion de clauses sociales (au minimum 5% du nombre total d'heures travaillées). Ainsi les dispositions destinées à favoriser l'insertion par l'activité économique concernent les habitants des quartiers inscrits dans la Politique de la Ville et prioritairement ceux du secteur concerné. Cet objectif d'insertion pourra être atteint par tous les moyens disponibles : embauche de salariés en insertion par les entreprises titulaires des marchés, recours à la sous-traitance auprès d'entreprises d'insertion, dévolution directe de marchés à des structures d'insertion, recours à la future régie de quartier, à des entreprises de travail temporaire d'insertion ou encore à un groupement d'employeurs pour l'insertion et la qualification.

Il convient de noter que la Ville a sollicité l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour obtenir une subvention estimée à un montant de 3 545 000 euros pour la reconstitution des équipements publics. D'autres subventions sont susceptibles d'être versées directement à l'OPAC (constructeur) pour l'opération de construction/démolition.

Depuis un arrêt de la cour administrative d'appel de Bordeaux du 9 novembre 2004 Sogedis, des mesures de publicité et de transparence s'imposent aux collectivités préalablement au choix d'un aménageur. La concession d'aménagement du secteur Binet a donc fait l'objet d'un avis d'appel public de candidatures adressé au JOUE le 27 avril 2005 pour une remise de candidatures le 17 Juin 2005. Deux candidats ont remis un dossier : l'OPAC et la SEMAVIP. Au vu des dossiers de candidatures, il a été décidé de retenir l'OPAC avec lequel a été négociée la concession qui vous est présentée aujourd'hui. C'est donc avec cet organisme que je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer la concession d'aménagement annexée à la délibération DU 2005-212-2°.

3.2- Le calendrier pour la réalisation et la mise en œuvre de l'opération

Dans l'attente de l'entrée en vigueur du projet de PLU révisé que vous avez arrêté le 1^{er} février dernier, des études de maîtrise d'œuvre pourront être commencées (notamment pour la crèche ainsi que pour les logements sociaux sur rez de chaussée d'équipements à l'angle de l'avenue de la porte Montmartre et de la rue Binet).

Le parti arrêté se développera sous la forme d'une opération où quatre phases identifiées s'enchaînent par le jeu des relogements, de la reconstitution foncière et des opérations tiroirs :

- la première phase comprend la construction d'une crèche et d'une première tranche d'environ 34 logements sociaux sur rez de chaussée d'équipement. Elle permet de commencer le relogement des habitants de la tour et d'un des équipements hébergés dans le centre Binet et pourrait être livrée en 2009;
- La deuxième phase consiste à démolir l'ancienne crèche ce qui constitue le terrain d'assiette de la deuxième tranche de 50 logements sociaux sur rez de chaussée d'équipement. Ainsi la poursuite du relogement des habitants et le transfert des autres équipements du centre Binet peuvent s'opérer en 2011 ;
- La troisième phase est la démolition du centre Binet ce qui permet les réalisations de l'école maternelle et des nouveaux logements. Les livraisons sont projetées pour la rentrée scolaire 2012 ;
- Enfin le dernier terrain libéré par la démolition de la tour de logements et de l'actuelle école maternelle autorise la réalisation des programmes de bureaux et d'activités qui pourraient être livrés en deux tranches en 2012 puis à l'horizon 2014.

3.3- Les conditions financières d'engagement de l'opération :

Il est prévu que la Ville de Paris mette à disposition temporairement une partie de ses terrains et vende ceux nécessitant un déclassement pour réaliser l'opération d'aménagement par l'aménageur. La maîtrise d'ouvrage de la crèche, qui permet d'initier cette opération à tiroir est, par ailleurs, directement assurée par l'aménageur.

Le bilan d'opération d'aménagement intègre donc en plus des postes habituels de dépenses et de recettes :

en dépenses

- la construction de la crèche ;

en produits

- la revente de la voirie interne et de la crèche au prix de revient,

Le financement de l'opération, qui comprend une contribution de la Ville de Paris de 3 258 540 € HT correspondant au rachat de la crèche et de la voirie, ne nécessite pas de subvention d'équilibre de la part de la Ville de Paris.

Dans l'attente des recettes de cessions de charge foncière qui n'interviennent qu'en fin d'opération, il pourrait être proposé d'attribuer à l'aménageur une avance non rémunérée. Ce mode de financement de l'opération paraît en effet plus avantageux qu'un endettement de l'aménageur, qui entraîne des frais financiers. Un plan d'avance de trésorerie fera l'objet d'une convention particulière ultérieure. Elle sera versée sur demande motivée de l'aménageur à la Ville et son utilisation sera indiquée dans le compte

rendu annuel qui vous sera présenté par l'aménageur dans le cadre de l'exécution de la concession d'aménagement.

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération et leur échelonnement dans le temps sont joints en annexe au projet de délibération DU-05- 212 n°2

Aussi, je vous demande de m'autoriser à signer avec l'OPAC cette concession (délibération DU-05- 212 n°2), et de céder à l'aménageur les emprises communales, dans les conditions évoquées ci - dessus.

3.4- Les autorisations administratives ou les conventions avec des tiers.

En matière de procédure opérationnelle, l'opération se développe sur quatre lots. Compte tenu du nombre de lots et de la durée envisagée de l'opération (art R 315-1), il sera sans doute nécessaire de créer un lotissement.

Par ailleurs, le choix de confier la maîtrise d'ouvrage de la crèche à l'aménageur afin d'en différer la charge financière pour la ville, implique que l'OPAC dépose la demande de permis de construire de cet équipement public.

Je vous demande donc également d'autoriser l'OPAC à déposer les demandes de permis de lotir, de démolir et de construire nécessaires à la mise en œuvre du programme d'aménagement et plus globalement de l'autoriser à solliciter auprès de l'administration ou des tiers toutes demandes et de conclure tous contrats nécessaires à la réalisation de sa mission d' aménageur sur les terrains de la Ville situés aux 26 à 16 avenue de la porte Montmartre, 60 à 66 rue René Binet. (DU-05-212 n°3).

En conclusion, il vous est proposé :

- de donner un avis favorable à l'engagement de l'opération «Binet», et d'approuver le programme prévisionnel de réalisation, (DU-05-212 n°1)
- d'approuver le traité de concession d'aménagement à conclure avec l'OPAC, pour mettre en œuvre cette opération conformément au programme approuvé, de céder les biens communaux à l'OPAC, et d'approuver le montant de la participation de la Ville à l'équilibre financier de l'opération, (DU-05-212 n°2)
- d'autoriser l'OPAC à solliciter auprès de l'administration ou des tiers toutes demandes et de conclure tous contrats nécessaires à la réalisation de sa mission d'aménageur et l'autoriser à déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur les terrains de la ville (DU-05- 212 n°3)

Je vous demande Mesdames, Messieurs, mes chers (ères) collègues de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris



DIRECTION DE L'URBANISME

DU-05-212

Objet : GPRU Porte Montmartre porte de Clignancourt. Aménagement du secteur Binet sur l'avenue de la porte Montmartre à Paris 18^{ème} arrondissement

- Avis favorable à l'engagement de l'opération «Binet»
- Approbation du programme prévisionnel de réalisation.

PROJET DE DÉLIBÉRATION N°1

Le Conseil de Paris

Siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2511- 1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1;

Vu le projet de délibération DU 05-212 n°1, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose de donner un avis favorable à l'engagement de l'opération «Binet» et d'approuver le programme prévisionnel de réalisation

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement en date du ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Pierre CAFFET au nom de la 8^{ème} Commission, ensemble les observations portées au compte rendu,

DELIBERE

ARTICLE UN : est donné un avis favorable à l'engagement de l'opération d'aménagement « Binet » telle qu'elle est délimitée sur le plan joint en annexe I de la présente délibération

ARTICLE DEUX : est approuvé le programme prévisionnel d' environ 35 000 m² HON en vue de réaliser

- Une crèche de 60 places ;
- Un équipement intégré abritant bibliothèque, centre d'animation, centre social et halte garderie associatifs et centre de prévention santé ;
- Une école maternelle de 10 classes ;
- 84 Logements sociaux destinés au relogement ;
- 40 à 50 autres logements neufs dont la moitié destinés à l'Association Foncière Logement ;
- 15 000 m² HON environ de bureaux et activités ;
- deux nouveaux équipements (salle polyvalente et maison de la santé).



DIRECTION DE L'URBANISME

DU-05-212

Objet : GPRU Porte Montmartre porte de Clignancourt. Aménagement du secteur Binet sur l'avenue de la porte Montmartre à Paris 18^{ème} arrondissement
- Approbation d' un traité de concession d'aménagement à conclure avec l'OPAC pour mettre en œuvre cette opération conformément au programme approuvé,

PROJET DE DÉLIBÉRATION N°2

Le Conseil de Paris

Siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2511- 1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-4 et L.300-5 ;

Vu l'appel à candidature publié au Journal Officiel des Communautés Européennes du 27 Avril 2005 ;

Vu le projet de délibération DU 05-212 n°1, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose de donner un avis favorable à l'engagement de l'opération «Binet» et d'approuver le programme prévisionnel de réalisation

Vu le projet de délibération DU 05-212 n°2, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose de l'autoriser à signer avec l'OPAC un traité de concession d'aménagement pour mettre en œuvre cette opération conformément au programme approuvé et de céder les biens communaux à l'OPAC.

Vu le projet de concession d'aménagement joint en annexe ;

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement en date du ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Pierre CAFFET au nom de la 8^{ème} Commission, ensemble les observations portées au compte rendu,

DELIBERE

ARTICLE UN : Il est décidé de conclure, et le maire de Paris est autorisé à signer avec l' Office Public d'Aménagement et de Construction de Paris (OPAC), le traité de concession

d'aménagement pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement «Binet», dont le texte est joint en annexe à la présente délibération avec un Etat Prévisionnel des Produits et des Charges (EPPC).

ARTICLE DEUX : Monsieur le Maire de Paris est autorisé à céder à l'OPAC les biens communaux compris à l'intérieur du périmètre de l'opération situés aux 26 à 16 avenue de la porte Montmartre, 60 à 66 rue René Binet .



DIRECTION DE L'URBANISME

DU-05-212

Objet : GPRU Porte Montmartre porte de Clignancourt. Aménagement du secteur Binet sur l'avenue de la porte Montmartre à Paris 18^{ème} arrondissement

- Autorisation donnée à l'OPAC de solliciter auprès de l'administration ou des tiers toutes demandes et de conclure tous contrats nécessaires à la réalisation de sa mission d'aménageur sur les terrains de la ville (permis de lotir, permis de construire etc...)

PROJET DE DÉLIBÉRATION N°3

Le Conseil de Paris

Siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2511- 1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le projet de délibération DU 05-212 n°1, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose de donner un avis favorable à l'engagement de l'opération «Binet» et d'approuver le programme prévisionnel de réalisation

Vu le projet de délibération DU 05-212 n°2, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'approuver un traité de concession d'aménagement à signer avec l'OPAC pour mettre en œuvre cette opération conformément au programme approuvé et de céder les biens communaux à l'OPAC.

Vu le projet de délibération DU 05-212 n°3, en date du par lequel M. le Maire de Paris lui propose d'autoriser l'OPAC, à déposer les demandes de permis de démolir ,de lotir et de construire, et à solliciter auprès de l'administration toutes demandes et à conclure tous contrats nécessaires à la mise en œuvre de l'opération

Vu l'avis du Conseil du 18^{ème} arrondissement en date du ;

Sur le rapport présenté par M. Jean-Pierre CAFFET au nom de la 8^{ème} Commission, ensemble les observations portées au compte rendu,

DELIBERE

Article Un : L'OPAC est autorisé à déposer les demandes de permis de démolir , de lotir et de construire sur les terrains situés aux 26 à 16 avenue de la porte Montmartre, 60 à 66 rue René Binet

Article Deux : L'OPAC est autorisé à solliciter auprès de l'administration toutes demandes nécessaires à la mise en œuvre de l'opération

Article Trois : L'OPAC est autorisé à conclure auprès des tiers tous contrats nécessaires à la mise en œuvre de l'opération