MAIRIE DE PARIS

Direction de l'Urbanisme
Sous Direction de l'Aménagement

2012 DU 255 Création d'une opération d'aménagement 90 boulevard Vincent Auriol (13e)
- Approbation et signature du traité de concession à conclure avec la SEMAPA
- Approbation du principe de déclassement de la parcelle 113 AO 14 et autorisation donnée de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mes Chers Collègues,

I Le contexte

La ville de Paris est propriétaire de la parcelle située 82 à 90, bd Vincent Auriol / 94 à 96, rue Jeanne d'Arc / 1 à 11, rue Jenner dans le quartier de la Pitié-Salpêtrière à Paris 13ème.

Cette emprise, cadastrée 113 AO 14 d'une contenance de 4 366 m², a été constituée dans la première moitié du XXème siècle dans le cadre de la rénovation du village de la Cité Doré (actuels abords de la place Pinel), quartier insalubre de "zoniers" occupé majoritairement par des chiffonniers.

Une école maternelle y a été édifiée dans les années 50 et étendue dans les années 70 par un bâtiment de deux classes côté rue Jenner.

Le bâtiment principal et la cour de récréation sont implantés en retrait du boulevard sur une butte d'une hauteur approximative de 3 m, accessible par une rampe piétonne. L'ensemble des constructions est en maçonnerie enduite et recouverte de toits en tuile mécanique dans le style des reconstructions d'après-guerre, sans notable intérêt architectural et présentant des signes importants de vétusté.

L'école, qui a compté au maximum 4 salles de classe, accueille aujourd'hui un effectif de 71 élèves répartis dans 3 classes (la diminution des effectifs ayant entraîné la conversion de la 4ème salle en réfectoire). Est adjoint au bâtiment principal un bâtiment préfabriqué.

La surface bâtie de l'école est d'environ 970 m² hors oeuvre occupée selon l'organisation suivante : trois classes, un dortoir, un petit local centre de loisirs (11 m²), une cuisine de réchauffage, un réfectoire, une loge, un logement de fonction, un préau et une cour de récréation (780 m²).

Située dans un environnement marqué par l'échelle du boulevard, le contraste des formes urbaines entre ses deux rives et la césure induite par le viaduc de la ligne 6 du métro, la parcelle du 90, bd Vincent Auriol s'inscrit en rupture avec la continuité bâtie de la rive nord par sa topographie particulière, son occupation disparate et largement sous-densitaire. Bien que bordée par 3 voies, elle se positionne en retrait de son environnement urbain : clôturée par mur de soutènement sur la rue Jeanne d'Arc face à

l'entrée du square Gustave Mesureur, elle développe principalement un linéaire de talus sur le boulevard Vincent Auriol et présente un accès de service sur la rue Jenner.

II Vers une nouvelle programmation urbaine

II.1 Les principes

Il est proposé de repenser la configuration et l'occupation de la parcelle 113 AO 14 située 90, bd Vincent Auriol.

Dans ce cadre, des études de faisabilité ont été conduites par la Direction de l'Urbanisme sur la parcelle du 90, bd Vincent Auriol avec comme objectif :
- la reconstitution d'une école de capacité accrue, qualitative, de conception plus rationnelle, conforme aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ; cette nouvelle école permettra d'accompagner les développements des programmes de logement à venir dans le secteur.
- une recomposition urbaine de la parcelle mieux reliée à l'espace public, conçue à l'échelle de ses abords et inscrite dans la continuité bâtie de la rive paire du boulevard Vincent Auriol ;
- la réalisation d'une programmation nouvelle.
.
L'étude de différentes hypothèses a conduit à proposer le programme suivant :
- la reconstitution d'une école maternelle de 6 classes ;
- la réalisation d'un programme de logements d'environ 10 800 m² de surface de plancher composé, compte-tenu des nombreux logements sociaux existants dans le secteur, pour un tiers de logements sociaux et pour deux tiers de logements à loyers maîtrisés, complété par des commerces et services à rez-de-chaussée.

Le principe d'organisation foncière des composantes de ce programme repose sur une reconstitution de l'école sur un terrain qui lui soit propre, afin de favoriser le bon fonctionnement et la bonne gestion de l'équipement. Dans ce cadre, la répartition des surfaces de terrain par type de programme s'opérerait de la façon suivante :
- terrain d'une surface d'environ 1 650 m² pour la reconstitution de l'école maternelle ;
- terrain d'une surface d'un peu plus de 2 700 m² dédié à la réalisation des immeubles de logements.

Une première étude de faisabilité pour la reconstruction de l'école a été réalisée au printemps de cette année par la Direction du Patrimoine et de l'Architecture sur la base d'un programme fonctionnel établi par la Direction des Affaires Scolaires, illustrant une possibilité de réalisation d'un nouvel équipement doté de 2 logements de fonction, pour une surface totale de plancher d'environ 2 000 m², implanté sur une emprise foncière autonome et accessible de plain pied depuis la voirie publique.

Le projet permettrait d'améliorer le fonctionnement et les conditions d'accueil des élèves de l'école.

Il est à noter qu'en matière de procédure, le terrain ne pourra être désaffecté puis déclassé par la Ville de Paris qu'après obtention d'un avis de l'Etat, représenté par le Préfet, sur la désaffectation de l'école.

II.2 Le projet urbain et la programmation

La parcelle 113 AO 14 est répertoriée au cadastre pour une surface de 4 366 m².
Elle jouxte une emprise occupée par un groupe de logements sociaux géré par Paris-Habitat OPH dont elle est séparée par des ouvrages de soutènement et dispose d'une façade d'environ 40 m linéaires sur la rue Jeanne d'Arc, 77 m linéaires sur le boulevard Vincent Auriol et 55 m linéaires sur la rue Jenner.

Le projet urbain proposé prévoit :

- la démolition de l'ensemble des bâtiments présents sur la parcelle ;

- la reprise du nivellement du terrain afin que l'ensemble des futures constructions soient accessibles directement au niveau de la voirie publique ;
- la réalisation d'une continuité bâtie sur le boulevard Vincent Auriol ;
- la réalisation d'un programme de logements complété par des commerces ou services à rez-de-chaussée ;
- la reconstitution-extension de l'école maternelle (capacité de 6 classes) ;
- un traitement qualitatif des espaces libres intérieurs, en cohérence avec les caractéristiques actuelles de la parcelle, la proximité immédiate du square Gustave Mesureur et d'un espace vert protégé (répertorié 13-117 au PLU) sur l'emprise voisine du 98-116, rue Jeanne d'Arc / 13-31, rue Jenner (groupe Paris-Habitat).

La programmation proposée est la suivante :

- La reconstruction – extension d'une école maternelle d'une surface de plancher d'environ 2 000 m².

- La construction d'environ 10 800 m² de surface de plancher de logements répartis comme suit :
  environ 3 600 m² de plancher de logements sociaux ;
  environ 7 200 m² de plancher de logements à loyers maîtrisés ;

- La réalisation d'environ 500 m² de surface de plancher de commerces ou de services pour doter les immeubles de logements de rez-de-chaussée fonctionnels et s'inscrire dans la continuité du tissu commercial existant (boutiques en pied d'immeuble et présence deux fois par semaine d'un marché alimentaire sous le viaduc du terre plein central du boulevard) ;

III Le montage opérationnel

III.1 La création d'une opération d'aménagement

La situation particulière de la parcelle du 90, bd Vincent Auriol, desservie par 3 voies publiques, et son occupation atypique au regard de son environnement urbain et du contexte parisien fait de sa recomposition un réel enjeu urbain : la reconstitution de son lien avec l'espace public et l'amélioration de son accessibilité, la cohérence à respecter avec le linéaire bâti du boulevard et les emprises voisines (square, groupe Paris-Habitat grevé d'un EVP), et une densification maîtrisée respectueuse du caractère actuel du site.

Il est proposé de créer une opération d'aménagement pour la réalisation du programme présenté pour la refonte de cette emprise.

Ce dispositif opérationnel répond aux exigences de maîtrise des délais et de cohérence d'ensemble imposées par les éléments du programme. Il permet d'encadrer dans une démarche d'ensemble la conception, la mise en œuvre et la coordination des différentes composantes du projet dans un objectif d'amélioration du site et de prise en compte de l'interdépendance des programmations en terme de traitement urbain et des sujétions particulières liées à la reconstitution d'un équipement public accueillant de jeunes enfants.

Le programme présenté s'inscrit dans le cadre des dispositions applicables au territoire parisien en matière de logements et d'activités :
- La parcelle, inscrite au PLU en zone de déficit en logement social, est classée en secteur de mixité habitat-emploi.
- La réalisation de 3 600 m² de surface de plancher de logements sociaux s'inscrit dans les orientations d'aménagement définies par le PLH et dans le futur Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), qui prévoit 25 % de logements sociaux à Paris d'ici à 2030. Particulièrement, les 7 200 m² de surface de plancher de logements à loyers maîtrisés s'inscrivent dans la volonté affirmée par le

Programme local de l'Habitat de Paris de favoriser la mixité sociale dans un arrondissement qui compte 33,16 % de logements sociaux au 1er janvier 2012.

Cette opération s'inscrit en outre dans un processus d'amélioration du quartier engagé avec le réaménagement en cours de la place Pinel.

III.2 La désignation d'un aménageur

Il est proposé de confier l'aménagement de l'opération 90, bd Vincent Auriol à la SEMAPA, devenue société publique locale d'aménagement (SPLA) dont les actionnaires sont la Ville de Paris, le Département de Paris et la Région Ile de France.

On rappellera ici les dispositions de l'article L.327-1 du Code de l'Urbanisme qui dispose que les SPLA "sont compétentes pour réaliser toute opération d'aménagement au sens du présent code" et que "ces sociétés exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres."

La réalisation de l'opération 90, bd Vincent Auriol par la SEMAPA, dont le territoire d'intervention est le 13ème arrondissement de Paris, pour le compte de la Ville de Paris est donc bien conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Compte-tenu, d'une part, de l'expertise de la SEMAPA comme aménageur et de sa connaissance fine du territoire du 13ème arrondissement et, d'autre part, de la nature du projet et des éléments de programme présentés, sur lesquels la Ville de Paris est appelée à disposer d'une étroite maîtrise, il est donc proposé la passation sans consultation ni mise en concurrence d'une concession d'aménagement à la SEMAPA pour la réalisation de l'opération 90, bd Vincent Auriol.

L'opération pourrait ainsi démarrer au début de l'année 2013, pour une réalisation prévisionnelle des travaux de construction des programmes de logements et de reconstitution de l'école maternelle de 2016 à 2017.

IV Le traité de concession d'aménagement

IV.1 Les missions de l'aménageur

Elles sont définies à l'article 2 du traité de concession :

a) Acquisition de la propriété, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de l'opération ;

b) Gestion des biens acquis jusqu'à leur commercialisation ;

c) Lancement, suivi et coordination des études opérationnelles nécessaires à la réalisation de l'opération notamment :

- les études de pollution des sols en complément des études existantes ;
- les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction ;
- toutes les études qui permettront, en cours d'opération, de proposer avant tout engagement, toute mise au point de programme qui s'avèrerait indispensable à la bonne réalisation de l'opération, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants,
- toutes les études et prestations nécessaires à la mise en œuvre des procédures foncières et administratives, menées à l'initiative du concédant comme du concessionnaire.

d) Démolition des bâtiments existants et libération des sols. La démolition de l'école maternelle existante est rendue nécessaire pour :
- la reprise du nivellement du terrain afin que l'ensemble des futures constructions soient accessibles directement depuis le niveau de la voirie publique,
- la réorganisation foncière du site,
- sa recomposition urbaine,
- et la mise en œuvre du programme fonctionnel visé au i)

e) Dépollution des sols nécessaire aux travaux d'aménagement ; dépollution des sols nécessaire à la construction de l'école ; prise en charge financière de la dépollution des sols nécessaire à la construction des programmes de logements, commerces et services ;

f) Réalisation de l'aménagement du sol et des travaux d'infrastructure et de réseaux divers répondant aux besoins des futurs usagers et habitants du périmètre de l'opération ;

g) Cession, concession ou location des biens immobiliers bâtis ou non bâtis ; organisation de toute structure d'accueil et de conseil des acquéreurs potentiels ; préparation et signature de tous les actes nécessaires ;

h) Reconstitution de l'école maternelle dans le cadre d'une démarche de développement durable conforme aux objectifs de la Ville de Paris (Plan Climat adopté par le Conseil de Paris le 1er octobre 2007 et ses évolutions, référentiel « Un aménagement durable pour Paris », Cahier de recommandations environnementales pour les acteurs de la construction et de l'aménagement approuvé par délibération du Conseil de Paris des 12 et 13 juin 2006) dans les conditions prévues à l'article 16 du présent traité. Le Concessionnaire associera la Collectivité concédante et plus particulièrement la Direction des Affaires Scolaires, future direction gestionnaire, à cette démarche ;

i) Réalisation de l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs et acteurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération ;

- assurer la coordination de la conception des projets relatifs aux différents éléments du programme de l'opération. A cette fin, le concessionnaire s'attachera les prestations d'un architecte coordonnateur qui aura en charge la définition du parti d'aménagement d'ensemble, la rédaction des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales, la rédaction des fiches de lot, la veille du respect de l'ensemble de ces prescriptions dans la conception des projets. La mission de ce coordonnateur prendra fin lorsque les différents permis de construire auront été purgés du délai de recours des tiers ;

- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés ;

- prendre en charge les actions d'information, de communication sur le projet et assister le Concédant dans le déroulement de la concertation ;

- intégrer des exigences de développement durable à chaque étape de la réalisation de l'opération d'aménagement ;

- favoriser autant que possible l'insertion professionnelle des habitants des quartiers environnants. En particulier, les cahiers des charges des marchés de travaux passés par le Concessionnaire intégreront des clauses sociales visant à favoriser l'insertion par l'activité économique de personnes en difficulté.

En outre, l'aménageur assurera les tâches suivantes :

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie, négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés ;

- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, demandes d'autorisations administratives, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tous temps une complète information de la Collectivité Concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

IV.2 La rémunération de l'aménageur

Elle s'établit à 1 085 000 euros HT sur la base d'une durée d'environ 6 ans, le terme de la convention étant fixé au 31 décembre 2018.

IV.3 La charge foncière des logements sociaux

La charge foncière retenue s'élève à 1 054 euros HT / m² de plancher en valeur 2012.

IV.4 Les modalités d'acquisition de l'école maternelle reconstituée par la Ville de Paris

L'école maternelle n'étant pas un équipement nouveau mais un équipement existant dont le déplacement est rendu nécessaire pour rendre l'opération possible, l'opération supporte une partie de sa reconstitution. Dans le cas présent, il est proposé de mettre à la charge de l'opération 40 % du coût de reconstitution de l'école, la Ville assurant pour sa part le financement de :

- 50 % du coût de reconstitution de l'ouvrage au titre du doublement de la capacité d'accueil de l'établissement (passage de 3 à 6 classes) ;
- 10 % du coût de reconstitution au titre de la remise à neuf et de la mise aux normes.

Soit 60 % du coût de reconstitution de l'école.

Ainsi, il est proposé que la Ville de Paris procède à l'acquisition de l'école maternelle reconstituée selon un prix de 8 909 000 euros HT correspondant :
- d'une part à la valeur du terrain d'assiette de l'école maternelle reconstituée, pour un montant de 3 630 000 euros HT ;
- d'autre part à 60 % du coût de reconstitution de l'école maternelle, soit un montant de 5 279 000 euros HT en valeur 2012 qui pourra évoluer selon l'indexation de chaque poste de dépenses composant le coût de reconstitution de l'ouvrage.

V Approbation du principe de déclassement de la parcelle 113 AO 14 et autorisation donnée à Monsieur le Maire de Paris et à la SEMAPA de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme ayant pour objet la réalisation de l'opération

Afin de limiter la phase provisoire entre la démolition de l'école actuelle et la livraison de l'équipement neuf au strict besoin du déroulement des chantiers, il est prévu de conduire autant qu'il sera possible l'ensemble des études et des procédures requises pour le déroulement de l'opération en amont du déclassement de l'emprise et de sa cession à l'aménageur.
A cette fin, je sollicite de votre Assemblée :
- de m'autoriser à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme qui pourrait incomber au propriétaire de l'emprise préalablement à sa cession à la SEMAPA ;
- d'autoriser la SEMAPA à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme sur la parcelle municipale 113 AO 14 qui sera nécessaire à l'avancée de l'opération préalablement à sa cession par la Ville.

Par ailleurs, et afin de permettre à la SEMAPA de déposer les demandes d'autorisation d'urbanisme sur le domaine public, notamment en vue de la reconstitution de l'école, il convient d'approuver le principe du déclassement de cette parcelle. La parcelle fera bien entendu l'objet d'une désaffectation puis d'un

déclassement en temps utile permettant ainsi sa cession effective à la SEMAPA.

Au final, cette opération permettra de répondre aux besoins scolaires et de restructurer qualitativement du point de vue urbain l'ensemble du site, en complétant d'une programmation de logements mixtes. Cette opération fera l'objet d'une concertation poussée avec la communauté scolaire et les riverains.

Il est donc proposé à votre Assemblée :

- d'approuver la création de l'opération d'aménagement 90, bd Vincent Auriol et son programme prévisionnel ;
- d'approuver le traité de concession d'aménagement à conclure avec la SEMAPA et de m'autoriser à le signer ;
- d'approuver le principe de déclassement de la parcelle 113 AO 14 et de m'autoriser, ainsi que la SEMAPA, à déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme ayant pour objet la réalisation de l'opération d'aménagement.

En vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie mes chers(ères) collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris